



# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE ÁVILA

Lunes 25 de junio de 2001

Número 104

ADMINISTRACIÓN: Diputación Provincial.- Sancho Dávila, 4. Teléf.: 357193. Fax: 357136

Franqueo concertado: 06/3

Depósito Legal: AV-1-1958

### ADMINISTRACIÓN LOCAL

Número 2.236

*Ayuntamiento de Ávila*

#### ANUNCIO

El Pleno Corporativo en sesión de fecha 30 de marzo de dos mil uno adoptó el acuerdo que es del siguiente tenor literal:

#### «PLAN PARCIAL "SANTA TERESA". APROBACIÓN DEFINITIVA.

**PROMOTORES:** PARQUE NINO, S.A. JOVICAL, S.L. D. GASPAR PATO CORRAL, TEÓFILO GRANDE JIMÉNEZ. D. EUGENIO PATO CORRAL.

**TÉCNICOS REDACTORES:** GUSTAVO ADOLFO SÁNCHEZ Y JUAN JOSÉ VENTURA POU (Arquitectos).

**SITUACIÓN:** NOVICIADO SANTA TERESA.

#### ADMINISTRACIONES INTERESADAS:

Administración del Estado (Subdelegación de Gobierno de Ávila). Administración de la Comunidad Autónoma (Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Ávila). Diputación Provincial de Ávila. Registro de la Propiedad de Ávila. Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y León. Confederación Hidrográfica del Duero.

Visto el Proyecto del Plan Parcial ARUP 1/3 Santa Teresa, promovido por el conjunto de propietarios de los terrenos afectados, y redactado por los Arquitectos D. Gustavo Adolfo Vázquez y D. Juan José Ventura Pou, visado por el C.O.A.C.y.L.E. el 10 de febrero de 2000. Y vistos los informes técnicos emitidos al efecto, así como lo establecido en los artículos 33.3.b, 46, 50 y ss. de la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, en relación con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (arts. 45 a 64, 115 a 121 y 136.1, y anexo) conforme lo establecido en el Decreto 223/1999, de 5 agosto (B.O.C.y.L. 10.08.99), por el

que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos Urbanísticos.

Y examinado el expediente, del que resultan los siguientes antecedentes:

#### ANTECEDENTES

**I. PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA.** El Plan Parcial presentado desarrolla el ARUP 1/3 denominado "Santa Teresa" en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, cuyo proyecto de revisión fue aprobado definitivamente por Orden de 19 de octubre de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (BOP y BOCyL 27-10-98) y publicado en el BOP 16-12-98.

El documento del Plan Parcial de referencia ha sido redactado por los Arquitectos D. Gustavo Adolfo Vázquez Sánchez y D. Juan José Ventura Pou, y se promueve a iniciativa particular por los propietarios de los terrenos afectados.

**II. DOCUMENTACIÓN.** El documento del Plan Parcial aportado para su tramitación fue presentado el 28-2-2000, y visado por el COACyLE el 10 de febrero de 2000, modificado y refundido en documentos presentados el 1-2-01 y 14-3-01, visados a su vez por el COACyLE el 1-2-01 y el 14-3-01. La documentación aportada entonces responde a los siguientes contenidos (art. 57 RPU):

**TÍTULO 1. MEMORIA DE LA ORDENACIÓN.**  
**CAPÍTULO 1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.** 1.1. Adecuación de las directrices del Plan General. 1.2. Procedencia de la formulación del Plan Parcial. 1.3. Información urbanística. 1.4. Objetivos y criterios de la ordenación. 1.5. Análisis del trazado. **CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.** 2.1. Red de comunicaciones: Conexión con sistema general. Análisis de circulaciones y de transporte público. 2.2. Sistema viario. Alineaciones y rasantes. 2.3. Supresión de barreras urbanísticas. 2.4. Dotación de aparcamientos. 2.5. Espacios libres públicos y equipamientos. 2.6. Cesiones de suelo edificable para compensar sistemas generales externos. 2.7. Suelo edificable públi-

co. 2.8. División del sector en polígonos. Ponderaciones. ANEXO 1. Síntesis y cuadros de características. Usos y superficies en el Plan Parcial. ANEXO 2. Urbanización de iniciativa particular.

TÍTULO 2. Normativa. Capítulo 1. Generalidades y terminología. Capítulo Ordenanzas de edificación.

TÍTULO 3. Memoria de infraestructuras. Capítulo 1. Explanación y pavimentación. Capítulo 2. Red de saneamiento. Capítulo 3. Red de abastecimiento de agua. Capítulo 4. Redes de energía eléctrica y alumbrado público. Capítulo 5. Red de telefonía. Capítulo 6. Urbanización.

TÍTULO 4. Estudio económico financiero. Capítulo 1. Evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.

TABLAS. Comparativas de superficies y de ordenanzas.

PLANOS: 1. Situación. 2. Taquimétrico. 3. Parcelario. 4. Clinométrico. 5. Infraestructuras. 6. Zonificación, cesiones y dotaciones. 7. Redes viarias. 8. Gestión. 9. Avance y propuesta de edificación. 10. Alcantarillado. 11. Red eléctrica. 12. Alumbrado. 13. Telefonía. 14. Abastecimiento de agua.

**III. TRÁMITE DE INFORMES PREVIOS A LA APROBACIÓN INICIAL.** Examinado el expediente por los servicios técnicos municipales, en relación con las determinaciones del Plan General resulta:

III.1. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL. Las condiciones asignadas por el PGOU son las siguientes (*BOP*. N.º 187 del 16-12-98, fascículo IV. Pág. 170 y 171), conforme ya conoció la Comisión Informativa de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 1 de marzo de 2000:

**SUPERFICIE APROXIMADA:** 47.300,00 m<sup>2</sup>. (El Plan Parcial cuantifica la superficie de terreno en 51.897,99 m<sup>2</sup>).

**USO Y TIPOLOGÍA:** Multifamiliar de densidad media. Uso compatible de Servicios, Terciario y Comercial a nivel de barrio y de ciudad.

**ORDENANZAS:** Bloque Abierto, Manzana Libre, Unifamiliar, Dotación Comunitaria.

**CONDICIONES DE DISEÑO:** Altura máxima, de cinco plantas. Al menos un 20% de la superficie residencial se destinará al uso y tipología unifamiliar, preferentemente en la zona sur (lindando con el Convento de Santa Teresa) y, si fuera necesario, oeste del Sector.

**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS:** 50 vdas./Ha.

**APROVECHAMIENTO PRIVADO:** Susceptible de apropiación por la propiedad del sector: 23.452,00 m<sup>2</sup>. (El Plan Parcial cuantifica 25.631,07 m<sup>2</sup>).

**CESIONES:** Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector. - Suelo para edificar 2.090,00 m<sup>2</sup> para compensación de Sistemas Generales Externos (El Plan Parcial cuantifica 2.293,84 m<sup>2</sup>). - Suelo libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m<sup>2</sup> por vivienda, o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Plan Parcial. Dotaciones Públicas, según el Reglamento de Planeamiento. - Viario Local.

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación. **CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ACTUACIÓN.** La edificación de altura superior a 7,00 metros distará al menos 50 metros del Convento de Santa Teresa. El trazado del viario interno local es indicativo, pudiendo ser variado por el Plan Parcial. El Ayuntamiento podrá imponer una contribución especial para construcción del colector de desagüe del sur.

La cota mínima de planta baja de edificación y de pavimento del Sistema Viario debe respetar las cotas de rasante señaladas en la serie n.º 3 de planos, o cotas intermedias entre éstas, para la zona señalada en dichos planos como inundable en la avenida de 500 años. Los sótanos y semisótanos, en caso de ser proyectados, deberán ser impermeabilizados para estanqueidad o posibles crecidas del río Chico, con aberturas (puertas y respiraderos) al nivel de planta baja.

**PLAZOS:** Tramitación del Plan Parcial, en la 1.ª etapa del Plan General.

- No podrá ocuparse la zona interior a la línea de retorno de los 500 años del río Chico grafada en la Serie 3 de Planos, en tanto no haya sido ejecutado el "Proyecto de Mejora del Río Chico" que determina dicha línea de retorno de los 500 años, y no haya sido construido el tramo del colector de desagüe del sur que sirva a este Sector.

III.2. INFORME SOBRE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS. Por parte del Ingeniero Municipal de C.C. y P. se informa lo siguiente:

"A) VIALES. 1.-La red trazada se encuentra correcta y se grafían en ella los aparcamientos y pasos de peatones, siendo su imbricación con el futuro desdoblamiento de la N-403 del todo correcta. 2.-El firme mínimo será de 20 cm. de hormigón H-100 y 5 cm. de aglomerado asfáltico S-12. 3.-Los bordillos serán de granito labrado con 12 cm. de tizón-labrado mínimo. 4.-Se dispondrán imbornales de rejilla en número suficiente para evacuar la tormenta

con 20 años de PR, del modelo aprobado por este Ayto.

B) SANEAMIENTO. En general el tratamiento es correcto, con las salvedades: 1.-La tubería será del tipo de campana con junta tórica de goma, borondo o similar. 2.-Los pozos serán del tipo aprobado por el Ayto. con tapas cumpliendo la norma EN-124 cada 40 m. de separación y en los quiebros o cambios de dirección, siendo la sección mínima  $\varnothing$  20 cm. 3.-Se calculará como sistema unitario para evacuar la tormenta con 20 años de PR.

C) AGUA POTABLE. El diseño de la red es correcto, deberá cumplir además lo siguiente: La valvulería, piezas especiales y bocas de riego e incendio serán de las características y calidades usadas por el Servicio Municipal.

D) ALUMBRADO. 1.-Doble circuito  $4 \times 6 \text{ mm}^2$  de Cu encamisado en tubo  $\varnothing$  100 mm. mínimo. 2.-Fustes en fundición de doble brazo con penacho central. 3.-Dos faroles modelo Miranda o similar en cada punto de luz, con lámpara de 250 w, balasto, condensador y reductor de flujo. 4.-En calles de hasta 16 m. de anchura se dispondrán puntos cada 25 m. al tresbolillo, de forma que el flujo lumínico sea siempre superior a 25 lúmenes y además uniforme.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto SE PROPONE la aprobación del Plan Parcial."

III.3. INFORME TECNICO URBANÍSTICO. Por el Arquitecto Municipal se emite el correspondiente informe sobre la documentación presentada, señalando al efecto las correcciones que deben realizarse, a saber:

#### 1. DOCUMENTACIÓN Y AUTORIZACIONES.

a) Deberá paginarse del texto. b) Se deberá incluir en el plano de ordenación 8-M, los datos completos del Planeamiento: Ordenanzas y dotaciones, superficies, índice de edificabilidad, alturas, edificación máxima en  $\text{m}^2$ , número máximo de viviendas por manzana, asignación de parcela municipal y retranqueos de ordenanza y reserva de aparcamientos por manzana.

2. AUTORIZACIONES PREVIAS. Deben contemplarse, en su caso, como autorizaciones previas a la aprobación definitiva del expediente, las siguientes: a) En cuanto al sistema de vías, deberá aportarse informe del organismo titular de las carreteras afectadas, acerca de la autorización de la conexión de las mismas, retranqueos y características de la vía de servicio, tanto en la N-403, como en la de Burgohondo. b) Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Duero. c) No podrá ocuparse la zona interior a la línea de retorno de los 500 años del río Chico en tanto se ejecute el "Proyecto de mejora del río Chico".

3. ORDENANZAS. a) Deberá justificarse la asignación de superficie mínima de 20% para vivienda unifamiliar, con propuesta delimitada. b) Ocupación. Por aplicación del art. 4.1.3. de Ley 5/99, se incorporará a la ordenanza que la ocupación en sótano será como máximo un 20% más que la ocupación de planta, salvo en uso de garajes. c) Se suprimirá la planta ático en todas las ordenanzas del ámbito.

4. APARCAMIENTO Y VIARIO. a) Se completará el proyecto mediante acuerdo sobre el trazado viario con los planes colindantes. b) Se tendrán en cuenta en los accesos a garajes las condiciones de planta sótano y la cota de retorno de avenida de 500 años. c) Para favorecer el trazado del encuentro de carreteras, se trazará un chaflán.

5. CESIONES Y DOTACIONES. a) Aprovechamiento Medio. Se localizará la cesión del 10% del aprovechamiento medio en parcela edificable. b) La cesión de zona verde se hará justificándose que la misma no se ve afectada, respecto a la parcela de  $4.677,58 \text{ m}^2$  por las alineaciones que se establezcan en la ampliación de calzada de carretera. Y en cuanto a la parcela de  $1.550,18 \text{ m}^2$  se justificará la inclusión de un círculo de 30 m. de diámetro y el acceso desde la vía pública con un paso de 6 m. de ancho mínimo. c) Deberá aportarse la localización y cesión del Sistema General Externo, con plano acotado y superficializado.

III.4. INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA. Por el Ingeniero Industrial Municipal se emite el correspondiente informe e indicando que "después de examinar la documentación presentada se indica que no existe inconveniente técnico alguno para que el expediente siga su tramitación reglamentaria, por lo que se informa FAVORABLEMENTE. Y añade que en el proyecto de urbanización que se presentará en su momento, deberán quedar reflejados todos aquellos elementos que no se contemplan en el Plan Parcial".

**IV. APROBACIÓN INICIAL DEL EXPEDIENTE.** Mediante acuerdo adoptado por la Comisión de Gobierno Municipal en sesión celebrada el 11 de mayo de 2000, se resolvió:

Primero: Aprobar inicialmente el Plan Parcial del Sector 1/3, promovido por el conjunto de propietarios de los terrenos afectados, y redactado por los Arquitectos D. Gustavo Adolfo Vázquez y D. Juan José Ventura Pou, visado por el C.O.A.C.y.L.E. el 10 de febrero de 2000.

Dicho Plan se tramita en desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobado por Orden de 19 de octubre de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (B.O.P. y B.O.C.y.L. 27-

10-98, *B.O.P.* 16-12-98, *B.O.C.y.L.* 26-3-99 y *B.O.P.* 25-6-99), teniendo en cuenta las condiciones particulares incluidas al efecto en las páginas 170 y 171 del documento publicado en el *B.O.P.* del 16 de diciembre de 1998.

Segundo: La aprobación inicial del expediente se hace teniendo en cuenta las prescripciones recogidas en los informes técnicos emitidos al efecto. En este sentido el proyecto presentado se complementará en los términos recogidos anteriormente (...).

Tercero: La referida aprobación inicial del expediente se efectúa a resultas del trámite de información pública al que se someterá el mismo, y a lo establecido en los informes técnicos emitidos y los que sean necesarios.

Cuarto: Remitir una copia del proyecto aprobado inicialmente a la Subdelegación del Gobierno en Ávila, a la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León y al Registro de la Propiedad, para su conocimiento y emisión de los informes que procedan. En todo caso deberá emitir informe la Comisión Territorial de Urbanismo, que será vinculante en lo relativo al modelo territorial de Castilla y León, definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigentes. En defecto de regulación sectorial, los informes se entenderán favorables si no se comunica la resolución al Ayuntamiento antes de tres meses desde la recepción del instrumento.

Quinto: Someter el expediente al trámite de información pública durante un mes, mediante anuncio en el *Boletín Oficial de Castilla y León*, en el *Boletín Oficial de la Provincia* y en *El Diario de Ávila*, y notificar este acuerdo a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Parcial. Todo ello al objeto de que pueda consultarse el expediente en la Oficina Técnica Municipal sita en la Plaza de la Victoria, n.º 7, en horario de 9,00 a 14,00 horas.

Sexto: Concluida la información pública el Ayuntamiento resolverá sobre la aprobación definitiva del Plan Parcial. El acuerdo de aprobación definitiva se notificará igualmente a la administración del estado, a la administración de la Comunidad Autónoma, a la Diputación Provincial, al Registro de la Propiedad y a quienes se personarán durante el período de información pública, y asimismo se publicará en los *Boletines Oficiales de Castilla y León* y de la *Provincia*.

**V. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.** El expediente fue sometido al trámite de información pública mediante anuncios publicados en *El Diario de Ávila* con fecha 19 de mayo de 2000, en el *B.O.P.* n.º 92 de 31 de mayo, y en *El B.O.C.y.L.*

n.º 127 de 3 de julio de 2000. Durante el plazo de un mes abierto al efecto no se formuló ningún tipo de alegación o reclamación. Igualmente, los propietarios afectados tampoco presentaron alegación alguna.

**VI. INFORMES DE LAS ADMINISTRACIONES INTERESADAS.** En sesión celebrada el 6 de septiembre de 2000, esta Comisión conoció el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Duero y recibido el 9 de agosto de 2000 con el n.º 12.232, por el que se solicita como requisito previo para el informe que proceda la elaboración de un estudio hidrológico-hidráulico. Así mismo, también tuvo conocimiento del acuerdo emitido por la Comisión Territorial de Urbanismo el 27 de julio de 2000, en virtud del cual se informa favorablemente el expediente con las siguientes condiciones: 1) Que el Ayuntamiento verifique el cumplimiento de que de los 31.138 m<sup>2</sup> de aprovechamiento totales al menos 6.228 m<sup>2</sup> correspondan a viviendas unifamiliares. 2) Se deberá aportar documentación gráfica de los terrenos que se liberan de Sistemas Generales Externos, debiendo éstos ser parte de los asignados a la Primera Etapa del Plan. 3) En la memoria del PP deberá especificarse el período de tiempo en el cual los propietarios de las viviendas deben de sufragar los gastos de conservación de la urbanización, según el art. 46.b.3.<sup>a</sup> del R.P.

A la vista de lo anterior se procedió a trasladar los citados informes a los promotores del expediente al objeto de que sea completado el mismo en los términos expuestos, y como trámite previo a su estudio y la formulación de la propuesta de resolución que procediera.

**VII. INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA.** Mediante escrito con entrada en este Ayuntamiento del 5 de octubre de 2000, y n.º 14.459, la Confederación Hidrográfica del Duero, emite en el informe, esta vez con carácter favorable a la aprobación del Plan Parcial, siempre que se cumplan las siguientes prescripciones recogidas en el Plan General y en el documento presentado:

– La cota mínima de planta baja de edificación y de pavimento del Sistema Viario debe respetar las cotas de rasante señaladas en la serie n.º 3 de planos, o cotas intermedias entre éstas, para la zona señalada en dichos planos como inundable en la avenida de 500 años. Los sótanos y semisótanos, en caso de ser proyectados deberán ser impermeabilizados para estanqueidad o posibles crecidas del río Adaja, con aberturas (puertas y respiraderos) al nivel de planta baja.

– No podrá ocuparse la zona interior a la línea de retorno de los 500 años del río Adaja grafiada en la serie 3 de planos, en tanto no haya sido ejecutado el "Proyecto de Mejora del río Adaja" que determina dicha línea de retorno de los 500 años, y no haya sido construido el tramo del colector de desagüe del sur que sirva a este Sector.

**VIII. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.** En cumplimiento a las prescripciones establecidas en el acuerdo de aprobación inicial, así como en el informe emitido por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, los promotores del expediente presentan la correspondiente documentación complementaria. No obstante, entre dicha documentación no figuran todas las correcciones exigidas al efecto, las cuales, sin embargo podrían incluirse como prescripciones en el acuerdo de aprobación definitiva, con excepción de lo relativo a las autorizaciones preceptivas de los organismos titulares de las carreteras afectadas.

**IX. TRÁMITE DE REFUNDICIÓN DE PROYECTO.** Una vez concluida la tramitación del expediente procede resolver sobre la aprobación definitiva del mismo, sin que exista ningún inconveniente en este sentido, siempre y cuando se incluya en el correspondiente texto refundido la totalidad de las prescripciones establecidas en el acuerdo de aprobación inicial, las cuales han resultando parcialmente subsanadas conforme lo informado al efecto por la Comisión Territorial de Urbanismo y Confederación Hidrográfica del Duero. Sin embargo, al no haberse emitido los informes preceptivos por los organismos titulares de las carreteras afectadas, resulta oportuno dejar pendiente la aprobación definitiva del Plan Parcial hasta tanto se recaben los citados informes y se elaboren el mencionado proyecto refundido.

**X. DICTAMEN PREVIO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA.** La Comisión Informativa Municipal de Medio Ambiente y Urbanismo, en sesión celebrada el 18 de octubre de 2000, a la vista de la tramitación que seguía el expediente, dictaminó:

Primero: Informar favorablemente la aprobación definitiva del Plan Parcial ARUP 1/3 SANTA TERESA condicionada a la elaboración de un proyecto refundido del mismo donde se incluyan todas las prescripciones y observaciones contenidas en el acuerdo de aprobación del expediente, y los informes emitidos por la Comisión Territorial de Urbanismo y la Confederación Hidrográfica del Duero.

Segundo: Recabar los correspondientes informes de los organismos titulares de las carreteras afectadas al objeto de dar cumplimiento a la legislación sectorial que resulte de aplicación.

Tercero: Una vez elaborado el mencionado proyecto refundido del Plan Parcial, y resulten emitidos los informes preceptivos en materia de carreteras se elevará el expediente al Pleno Municipal para su aprobación definitiva, en su caso.

**XI. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.** Con fecha 18 de octubre de 2000 y n.º de registro 14.971, los promotores del expediente presentan la correspondiente documentación complementaria con el siguiente contenido: 1) Conservación de la Urbanización. 2) Documentación gráfica de los terrenos que se liberan de los sistemas generales externos. 3) Ubicación y determinación de la superficie edificable destinada a vivienda unifamiliar.

## **XII. INFORME SOBRE CARRETERAS**

XII.1. Por parte del Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León, se emite informe el 21 de diciembre de 2000 relativo a la afección de la carretera AV-900, tramo: Ávila-Burgohondo, donde se hace constar que "de acuerdo con el informe sobre proyectos de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila de fecha 14 de mayo de 1996 en la carretera AV-900 en el tramo comprendido entre la intersección con la N-403 en la plaza de Toros, (P.K. 0,000) al P.K. 0,510 (final de Noviciado de Santa Teresa), se fija tanto para cerramientos como para edificaciones una alineación a una distancia de 15,0 metros el eje de la carretera. Asimismo junto a la intersección con la carretera N-403, perteneciente a la Red de Interés General del Estado, las alineaciones de edificación serán las que se refleja en el plano n.º 6 "ZONIFICACIÓN, CESIONES Y DOTACIONES".

XII.2. La Unidad de Carreteras de Ávila del Ministerio de Fomento informó favorablemente el Plan Parcial mediante escrito presentado el 14 de febrero de 2001, n.º de registro 2.280, en relación con la afección de la carretera N-403 de Toledo a Valladolid, con las siguientes prescripciones que deberán recogerse en el Proyecto de Urbanización: 1) La vía de Servicio deberá ser de una sola dirección por la dificultad que supone el giro de los vehículos desde la propia glorieta a la vía de servicio en sentido contrario al de la marcha, lo que podría incidir en una deficiencia de la seguridad vial. 2) Del terreno previsto en el Plan Parcial para Vía de Servicio deberá reservarse al menos una franja de un metro de anchura como parterre, destinado a absorber las dife-

rencias de cota que sin duda se producirán entre la Vía de Servicio a ejecutar en el proyecto de urbanización y la rasante de la carretera, cuando se ejecute el proyecto previsto de ampliación.

**XIII. DOCUMENTO DEFINITIVO.** Con fecha 1 de febrero de 2001, los promotores del expediente presenta un nuevo proyecto del Plan Parcial visado por el COACyLE 1-2-01, que se corresponde con el aprobado inicialmente, complementado a su vez con las prescripciones establecidas por la Comisión Informativa Municipal de Medio Ambiente y Urbanismo de fecha 18 de octubre de 2000. El citado proyecto se completa a su vez con nuevos planos visados por el COACyLE el 14 de marzo de 2001 que corrigen el n.º 6 sobre Zonificación, cesiones y dotaciones, y el n.º 9. sobre propuesta no vinculante de edificación y zonas LUP. Ordenanzas, alturas y edificabilidades de polígonos edificables. Dicho documento es informado favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales, por lo que procede resolver sobre la aprobación definitiva del expediente.

**XIV. INFORME JURÍDICO.** Los razonamientos jurídicos que justifican la tramitación del expediente se contienen en los fundamentos que se exponen a continuación.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

##### PRIMERO. OBJETO DEL PLAN PARCIAL.

El Plan Parcial de Ordenación presentado tiene por objeto el desarrollo de las previsiones del proyecto de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, aprobado definitivamente mediante Orden de 19 de octubre de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (*BOP* y *BOCyL* 27-10-98 y 16-12-98), siguiendo para ello el procedimiento establecido en el art. 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (*BOCyL* 15-4-99), en relación con el art. 136 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el Decreto 223/1999, de 5 de agosto, de la Junta de Castilla y León (*BOCyL* 10-8-99).

**SEGUNDO. DETERMINACIONES.** Las determinaciones que debe reunir el documento presentado se contienen en el Plan General (Volumen IV. Título 1.) según la publicación efectuada en el *Boletín Oficial de la Provincia* (*BOP* n.º 187, de 16-12-98, fascículo cuarto, páginas 170 y 171, ARUP 1/3), y en el artículo 51 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento.

Examinado entonces el proyecto, resulta que incluye la delimitación del área del Plan Parcial. (Art. 45.1.a) con una superficie de 68.420 m<sup>2</sup>.

Así mismo, el proyecto contempla la asignación de usos pormenorizados y la delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos (art. 45.1.b) RPU), tal y como se recoge en la Memoria y Planos del Proyecto (art.48 RPU).

Igualmente, se señalan las reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión (art. 45.1.c) RP), así como las reservas para centros culturales y docentes públicos y demás servicios de interés social y otras determinaciones exigibles sobre comunicaciones, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, evaluación económica, plan de etapas y dotaciones del Plan Parcial (arts. 48 a 56 RPU).

**TERCERO. PLAN DE INICIATIVA PARTICULAR.** Como quiera que se trata de un Plan Parcial de iniciativa particular los promotores del mismo asumen las determinaciones previstas en el art. 46 RPU conforme se recoge en la memoria del documento presentado sin perjuicio de su complementación en los instrumentos de gestión urbanística, teniendo en cuenta lo establecido al efecto en el precepto citado, cuyo tenor literal es el siguiente:

"Los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener, además de las determinaciones establecidas en el artículo anterior, las siguientes:

- a) Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación.
- b) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquél y los futuros propietarios, en orden a: 1.º Plazos de ejecución de las obras de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso. 2.º Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley. 3.º Conservación de la urbanización, expresando si correrá a su cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período del tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.
- c) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6 por 100 del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

d) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores de la urbanización, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación".

Examinado el proyecto presentado podemos decir que el mismo se ajusta básicamente a la norma reseñada, en la medida en que lo no establecido al efecto por el Plan Parcial queda completado por el propio Plan General y la Legislación Urbanística aplicable, una vez subsanadas las deficiencias que se indican en el apartado anterior sobre "determinaciones".

**CUARTO. DOCUMENTACIÓN.** Las determinaciones de los Planes Parciales (arts. 45 a 56 RPU) se desarrollarán en los documentos previstos en el artículo 57 RPU, a saber: 1) Memoria justificativa de la Ordenación y de sus determinaciones, 2) Planos de Información. 3) Planos de Proyecto. 4) Ordenanzas reguladoras. 5) Plan de Etapas, y 6) Estudio Económico Financiero. A los cuales se sumarán los establecidos para los proyectos de iniciativa particular (art. 64 RPU).

Examinada entonces la documentación aportada se comprueba por los Servicios Técnicos que la misma es suficiente a los fines previstos en el PGOU.

**QUINTO. PROCEDIMIENTO.** Ha correspondido al Ayuntamiento la aprobación inicial del expediente (art. 52 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León), y le corresponde igualmente la aprobación definitiva (art. 55 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León). El órgano competente para la aprobación inicial ha sido la Comisión de Gobierno, en virtud de la delegación de atribuciones efectuada por la Alcaldía (B.O.P. 14 de agosto de 1996) de aquellas que le corresponden al amparo del art. 21.1 m. de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con lo establecido por el Real Decreto Ley 5/1996 de 7 de junio, y la Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo (art. 4.1), todo ello en relación con las competencias que tiene atribuidas la Alcaldía en virtud de lo dispuesto en la Ley 11/1999, de 21 de abril, de Modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, donde debe tenerse en cuenta la nueva redacción del artículo 21.1.j).

Una vez aprobado inicialmente el proyecto fue sometido a información pública durante un mes mediante anuncios en los *Boletines Oficiales* y *El Diario de Ávila* (art. 52 de la Ley 8/1999 y art. 128 RPU), y a trámite de informes de otras administraciones, y especialmente de la Comisión Territorial de Urbanismo (art. 52.4 LUCyL). Concluida la tramitación, donde se ha observado el procedimiento legal-

mente establecido procede la aprobación definitiva del expediente, para lo que es competente el Pleno Municipal (art. 22.1.c. LBRL según la redacción dada por la Ley 11/1999) con el quorum de la mayoría absoluta (art. 47.3.i) LBRL).

Por todo lo expuesto, el Pleno Corporativo, en sesión de treinta de marzo de dos mil uno, acordó lo siguiente:

**Primero.** Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector 1/3, promovido por el conjunto de propietarios de los terrenos afectados, y redactado por los Arquitectos D. Gustavo Adolfo Vázquez y D. Juan José Ventura Pou, visado por el C.O.A.C.y.L.E. el 1 de febrero de 2001 y el 14 de marzo de 2001. Dicho Plan se tramita en desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila aprobado por Orden de 19 de octubre de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (B.O.P. y B.O.C.y.L. 27-10-98, B.O.P. 16-12-98, B.O.C.y.L. 26-3-99 y B.O.P. 25-6-99), teniendo en cuenta las condiciones particulares incluidas al efecto en las páginas 170 y 171 del documento publicado en el B.O.P. del 16 de diciembre de 1998.

**Segundo.** Condicionar la eficacia del acto de aprobación definitiva a la presentación de la garantía del exacto cumplimiento de los compromisos derivados de la ejecución del Plan Parcial por importe de 6 por 100 del coste que resulta para la implantación de los Servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación del propio Plan Parcial (art. 139,30 R.P.U., en relación con la D.T. 6.º Ley 5/1999). Dicha garantía asciende a la cantidad de 6.530.040 ptas.

**Tercero.** Ordenar la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el *Boletín Oficial de la Provincia* una vez se haya prestado la garantía mencionada (art. 138.3 RPU y art. 70,2 LBRL), para su publicación se adjuntarán dos ejemplares completos del Plan Parcial aprobado en formato din-A4, disquete, y copia digital. Dicho acuerdo se notificará personalmente a todos los propietarios afectados.

Este dictamen se adopta por mayoría absoluta del PP (7 votos), y con la abstención del PSOE (3 votos), y el voto en contra de IU (2 votos), quien justifica su voto en contra por oponerse a que se urbanicen los terrenos existentes al otro lado del río Chico.

El Ayuntamiento Pleno acordó, por mayoría absoluta con los votos favorables de los miembros corporativos del PP y el voto en contra de los de el PSOE y de los de IU, produciéndose, por tanto, trece votos a favor y ocho votos en contra, prestar su aprobación al transcrito dictamen, elevándolo a acuerdo."

Lo que se hace público para general conocimiento y efectos oportunos, significándose que contra el anterior acuerdo, que agota la vía administrativa, se podrá interponer, alternativamente, en el plazo de un mes desde la publicación de este anuncio, Recurso Potestativo de Reposición ante el órgano que dicta el mismo, o bien, directamente, Recurso Contencioso-administrativo, en el plazo de 2 meses, a partir de aquella notificación ante la Sala correspondiente, con sede en Burgos, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, en los términos previstos en el artículo 10 de la Ley 29/1998, de 13 de julio (*B.O.E.* de 14 de julio), Reguladora de esta jurisdicción, así como cualquier otro que estime conveniente, incluido el extraordinario de Revisión en los supuestos que proceda (art. 118 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por Ley 4/1999, de 13 de enero).

Ávila, 5 de abril de 2001.

El Alcalde, *Agustín Díaz de Mera y García Consuegra*.

**DILIGENCIA** para hacer constar que ha quedado incorporado al expediente de referencia justificante de la garantía establecida para la ejecución del Plan Parcial, procediendo su publicación.

Ávila, 4 de junio de 2001.

El Secretario Gral., *Ilegible*.

## **PLAN PARCIAL ARUP 1/3: SANTA TERESA ÁVILA**

### **DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA**

**PROMOTORES:** PARQUE NINO, S.A.; JOVICAL, S.L.; GASPAR PATO CORRAL; TEÓFILO GRANDE JIMÉNEZ; EUGENIO PATO CORRAL.

**ARQUITECTOS:** GUSTAVO ADOLFO VÁZQUEZ SÁNCHEZ.

JUAN JOSÉ VENTURA POU.

Marzo de 2001.

## **ÍNDICE**

### **TÍTULO 1. MEMORIA DE LA ORDENACIÓN**

#### **CAPÍTULO 1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN**

#### **1.1. ADECUACIÓN DE LAS DIRECTRICES DEL PLAN GENERAL**

##### **1.1.1. Determinaciones del Plan General**

#### **1.2. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL**

##### **1.2.1. Programación**

##### **1.2.2. Promoción privada. Capacidad**

#### **1.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

##### **1.3.1. Características naturales del territorio (topográficas, geológicas, etc.)**

##### **1.3.2. Vegetación, Usos y Edificaciones e Infraestructuras existentes**

##### **1.3.3. Estructura de la propiedad del suelo**

#### **1.4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

#### **1.5. ANÁLISIS DEL TRAZADO**

### **CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN**

#### **2.1. RED DE COMUNICACIONES; CONEXIÓN CON SISTEMA GENERAL. ANÁLISIS DE CIRCULACIONES Y DE TRANSPORTE PÚBLICO**

#### **2.2. SISTEMA VIARIO. ALINEACIONES Y RASANTES**

#### **2.3. SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS**

#### **2.4. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS**

#### **2.5. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS**

#### **2.6. CESIONES DE SUELO EDIFICABLE PARA COMPENSAR SISTEMAS GENERALES EXTERNOS**

#### **2.8. DIVISIÓN DEL SECTOR EN POLÍGONOS. PONDERACIONES**

#### **ANEXO 1 A LA MEMORIA: SÍNTESIS Y CUADROS DE CARACTERÍSTICAS. USOS Y SUPERFICIES EN EL PLAN PARCIAL ESQUEMA DE PLAN PARCIAL**

#### **ANEXO 2 A LA MEMORIA: CORRESPONDENCIA DEL VIARIO CON LOS SECTORES COLINDANTES**

#### **ANEXO 3 A LA MEMORIA: URBANIZACIÓN DE INICIATIVA PARTICULAR**

##### **1. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización**

##### **2. Relación de propietarios afectados**

##### **3. Determinaciones:**

##### **3.1. Modo de ejecución de las obras de urbanización**

##### **3.2. Compromisos entre propiedad y Ayuntamiento**

### **TÍTULO 2. NORMATIVA**

#### **CAPÍTULO 1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA**

**CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN**  
**MANZANA LIBRE**  
 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA  
 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR SEMI-INTENSIVA  
 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA  
 DOTACIÓN COMUNITARIA  
 ZONAS LIBRES DE USO PÚBLICO

### **TÍTULO 3. MEMORIA DE INFRAESTRUCTURAS**

**CAPÍTULO 1. EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN**

**CAPÍTULO 2. RED DE SANEAMIENTO**

**CAPÍTULO 3. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**

**CAPÍTULO 4. REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO**

**CAPÍTULO 5. RED DE TELEFONÍA**

**CAPÍTULO 6. URBANIZACIÓN**

### **TÍTULO 4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

**CAPÍTULO 1. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

**ANEXO 4 A LA MEMORIA. AUTORIZACIONES Y ANUNCIOS DE APROBACIONES.**

### **ÍNDICE DE TABLAS**

**TABLA 1. COMPARACIÓN DE SUPERFICIE Y APROVECHAMIENTOS DEL PLAN GENERAL Y DEL PLAN PARCIAL**

**TABLA 2. COMPARACIÓN DE SUPERFICIES INDICATIVAS DEL PLAN GENERAL Y LAS SUPERFICIES REALES DEL PLAN PARCIAL**

**TABLA 3. CUADRO DE SUPERFICIES DEL SECTOR, POR USOS DEL SUELO**

**TABLA 4. COMPARACIÓN DE SUPERFICIES ASIGNADAS A RESERVAS Y DOTACIONES, CON EL MÓDULO LEGAL MÍNIMO REQUERIDO**

**TABLA 5. ORDENANZAS, ALTURAS Y EDIFICABILIDADES POR POLÍGONOS EDIFICABLES**

### **ÍNDICE DE PLANOS**

**1. SITUACIÓN Y RELACIÓN CON LA CIUDAD Y CON EL PLAN GENERAL DE ÁVILA.**

**2. LEVANTAMIENTO TAQUIMÉTRICO**

**3. PARCELARIO**

**4. INFORMACIÓN CLINOMÉTRICA**

**5. INFORMACIÓN DEL ESTADO ACTUAL. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

**6. PROYECTO: ZONIFICACIÓN, CESIONES Y DOTACIONES REDES VIARIAS**

**7.1. PROYECTO: RED VIARIA, PLANTAS DE VIALES**

**7.2. PROYECTO: RED VIARIA, REPLANTEO DE EJES DE CALLES**

**7.3. PROYECTO: RED VIARIA, SECCIONES TIPO**

**7.4. PROYECTO: RED VIARIA, PERFILES LONGITUDINALES Y RASANTES**

**8. PROYECTO: GESTIÓN (Polígonos y plan de etapas)**

**9. PROYECTO: AVANCE, PROPUESTA DE EDIFICACIÓN**

**10. PROYECTO: ALCANTARILLADO**

**11. PROYECTO: RED ELÉCTRICA, MEDIA TENSIÓN Y BAJA TENSIÓN**

**12. PROYECTO: RED ELÉCTRICA, ALUMBRADO PÚBLICO**

**13. PROYECTO: RED DE TELEFONÍA**

**14. PROYECTO: ABASTECIMIENTO DE AGUA, HIDRANTES**

### **TÍTULO I. MEMORIA DE LA ORDENACIÓN**

#### **CAPÍTULO 1. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN**

El presente Plan Parcial desarrolla las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila (en adelante, Plan General), aprobado por La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio el 19 de octubre de 1998.

El Plan Parcial se aplica al Sector denominado ARUP 1/3: SANTA TERESA, con las variaciones que más adelante se indican en el presente Plan Parcial.

La redacción del Plan Parcial intenta solucionar los problemas de escasez de suelo edificable en Ávila que permita la edificación de viviendas en un área de expansión gracias a la elevada demanda de viviendas en la zona.

El Plan Parcial se atiene a la legislación vigente, constituida por la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LS99), complementada por el Decreto 223/1999, de 5 de agosto, y en lo que no dispone ésta, por la Ley del Suelo de 1976 (en adelante LS76) y sus Reglamentos, la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre

Régimen del Suelo y Valoraciones, así como otras legislaciones de la Junta de Castilla y León y del Estado aplicables.

### 1.1. ADECUACIÓN DE LAS DIRECTRICES DEL PLAN GENERAL

El Plan General presenta como Criterio General de Estructura y Desarrollo Urbano “Potenciar crecimientos residenciales al Sur de Ávila”.

Como criterio de Planeamiento se presenta un Modelo Territorial en el que fundamentalmente se han tenido en cuenta las perspectivas de crecimiento de la ciudad y en concreto la expansión de la Zona Sur.

A nivel de infraestructura viaria se contempla el proyecto de desdoblamiento de la carretera a Toledo y la conexión de esta zona de expansión con la ciu-

dad existente mediante una Red Viaria adecuada a la nueva situación.

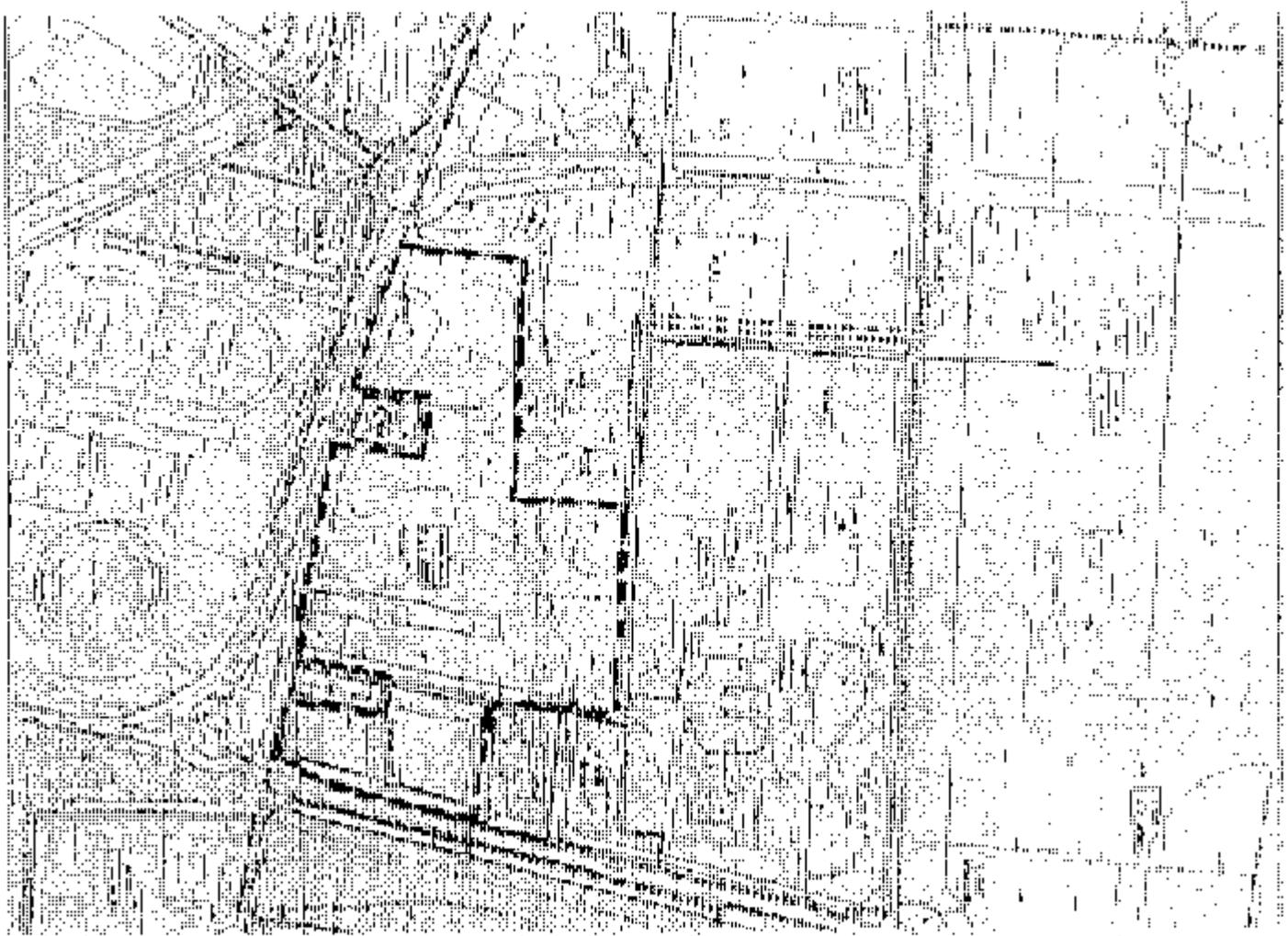
Todo ello garantiza la adecuación de este Plan Parcial a las directrices del Plan General y de las más recientes decisiones del Ayuntamiento sobre el desarrollo de este área de la ciudad.

A continuación se incluyen las determinaciones específicas del Plan General para este Sector, y se describe su cumplimiento por el Plan Parcial.

#### 1.1.1. Determinaciones del Plan General

El Volumen IV, NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SUELO URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE del Plan General, contiene la siguiente Ficha de Características del Sector ARUP 1/ 3: SANTA TERESA.

### SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE LA ETAPA 1 ARUP 1/3: SANTA TERESA



**SUPERFICIE APROXIMADA:** 47.300,00 m.<sup>2</sup>.

**USO Y TIPOLOGÍA:** Multifamiliar de densidad media. Uso compatible de Servicios, Terciario y Comercial a nivel de barrio y de ciudad.

**ORDENANZAS:** Bloque Abierto, Manzana Libre, Unifamiliar, Dotación Comunitaria.

**CONDICIONES DE DISEÑO:** Altura máxima, de cinco plantas. Al menos un 20% de la superficie residencial se destinará al uso y tipología unifamiliar, preferentemente en la zona sur (lindando con el Convento de Santa Teresa) y, si fuera necesario, oeste del Sector.

**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS:** 50 vdas./Ha.

**APROVECHAMIENTO PRIVADO:**  
**Susceptible de apropiación por la propiedad del sector:** 23.452,00 m<sup>2</sup>.

**CESIONES:**

– Suelo para el Ayuntamiento, para edificar el exceso de aprovechamiento del sector.

– Suelo para edificar 2.090,00 m<sup>2</sup> para compensación de Sistemas Generales Externos.

– Suelo Libre de Uso Público de Sistema Local, que habrá de ordenarse en la proporción mínima de 18 m<sup>2</sup> por vivienda, o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación residencial, con un mínimo del 10% de la superficie del Plan Parcial.

– Dotaciones Públicas, según el Reglamento de Planeamiento.

– Viario local.

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación.

**CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ACTUACIÓN.**

– La edificación de altura superior a 7,00 metros distará al menos 50 metros del Convento de Santa Teresa.

– El trazado del viario interno local es indicativo, pudiendo ser variado por el Plan Parcial.

– El Ayuntamiento podrá imponer una contribución especial para construcción del colector de desagüe del sur.

– La cota mínima de planta baja de edificación y de pavimento del Sistema Viario debe respetar las cotas de rasante señaladas en la serie n.º 3 de planos, o cotas intermedias entre éstas, para la zona señalada en dichos planos como inundable en la avenida de 500 años. Los sótanos y semisótanos, en caso de ser proyectados, deberán ser impermeabilizados para estanqueidad o posibles crecidas del río Chico, con aberturas (puertas y respiraderos) al nivel de planta baja.

**PLAZOS:** Tramitación del Plan Parcial, en la 1.ª etapa del Plan General.

– No podrá ocuparse la zona interior a la línea de retorno de los 500 años del río Chico grafiada en la Serie 3 de Planos, en tanto no haya sido ejecutado el “Proyecto de Mejora del Río Chico” que determina dicha línea de retorno de los 500 años, y no haya sido construido el tramo del colector de desagüe del sur que sirva a este Sector.

#### 1.1.1.1. Justificación de la nueva Superficie del Sector

De acuerdo con el Plan General, Apartado 1.1.2., DIMENSIÓN REAL DE LOS SECTORES (Volumen IV del Plan General), la dimensión real del Sector responde a la medición sobre el terreno, que arroja una superficie total para la finca de 46.319,95 m<sup>2</sup>.

SUPERFICIE DEL SECTOR SEGÚN EL PLAN GENERAL	SUPERFICIE DEL SECTOR EN ESTE PLAN PARCIAL	% VARIACIÓN
47.300,00m <sup>2</sup>	51.897,86m <sup>2</sup>	9,72%

La variación es del 9,72%, esta variación está causada por un error en la medición del Sector estimada en el Plan General. La medición real se ha obtenido ajustándose a los límites, los cuales se encuentran perfectamente definidos y delimitados materialmente.

#### 1.1.1.2. Justificación del Aprovechamiento propio del Sector

De acuerdo con el Apartado 1.1.2., DIMENSIÓN REAL DE LOS SECTORES antes citado, la variación de la superficie del Sector se traduce en la misma variación porcentual del aprovechamiento propio del Sector, de Sistemas Generales y de aprovechamiento municipal, así como del número de viviendas admitido:

#### 1.1.1.3. Cesiones de Suelo

La superficie total de Sistema General Externo asignado para compensación al Sector se varía, al establecer la dimensión real del Sector, en la misma proporción que aumenta la dimensión de éste.

Las cesiones para dotaciones públicas son las mayores derivadas de la aplicación conjunta de la LS99 (Ley de Urbanismo de Castilla y León) y del Decreto 223/1999. Las cesiones se han referido tanto al número máximo de viviendas admitido, como a la nueva superficie del Sector.

#### 1.1.1.4. Condiciones específicas de la actuación

El Plan Parcial recoge el desdoblamiento de la carretera N-403, con la cesión de los terrenos nece-

sarios para la ampliación de la calzada y de la ejecución de las rotondas proyectadas en ésta, así como una franja de 11,50 m, destinada a vía de servicio, que discurre paralela a dicha carretera.

TABLA 1. COMPARACIÓN DE SUPERFICIE Y APROVECHAMIENTOS DEL PLAN GENERAL Y DEL PLAN PARCIAL

<b>SUPERFICIE Y APROVECHAMIENTOS</b>	<b>SEGÚN PLAN GENERAL</b>	<b>SEGÚN PLAN PARCIAL</b>
<b>1. SUPERFICIE GLOBAL DEL SECTOR</b>	<b>47.300,00 m<sup>2</sup> TERRENO</b>	<b>51.897,99 m<sup>2</sup> TERRENO</b>
<b>2. SUPERFICIE DEL SECTOR A EFECTOS DE CALCULO DE APROVECHAMIENTOS</b>	<b>47.300,00 m<sup>2</sup> TERRENO</b>	<b>51.897,99m<sup>2</sup> TERRENO</b>
<b>3. APROVECHAMIENTO TOTAL DEL SECTOR</b>	<b>47.300,00 m<sup>2</sup> x 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 28.380,00 m<sup>2</sup></b>	<b>51.897,99m<sup>2</sup> x 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 31.138,79 m<sup>2</sup></b>
<b>4. APROVECHAMIENTO PRIVADO DE PROPIETARIOS</b>	<b>23.452,00 m<sup>2</sup></b>	<b>51.897,99 m<sup>2</sup> x 0,55089 (AT) x 90% / / 1,0 coef. Homog. = 25.731,07 m<sup>2</sup></b>
<b>5. APROVECHAMIENTO DE SISTEMAS GENERALES EXTERNOS</b>	<b>2.090,00 m<sup>2</sup></b>	<b>4.626,53 m<sup>2</sup> x 0,55089 (AT) x 90% / / 1,0 coef. Homog.= 2.293,84 m<sup>2</sup></b>
<b>6. APROVECHAMIENTO DEL AYUNTAMIENTO</b>	<b>2.838,00 m<sup>2</sup> (10% del aprovechamiento total del Sector)</b>	<b>3.113,79 m<sup>2</sup> (10% del aprovechamiento total del sector)</b>
<b>7. NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS INCLUIDO SUPERFICIE DEL SISTEMA GENERAL EXTERNO</b>	<b>50 vdas/ha x (4,7300+0,4215 ha.) = 258 vdas.</b>	<b>50 vdas/ha x (5,1897+0,4626 ha.) = 283 vdas.</b>

## 1.2. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

### 1.2.1. Programación

El Plan General programa la tramitación de este Plan Parcial para la Primera Etapa y cita como Condiciones Específicas de la Actuación:

– La edificación de altura superior a 7,00 metros distará al menos 50 metros del Convento de Santa Teresa.

– El trazado de viario interno local es indicativo, pudiendo ser variado por el Plan Parcial.

– El Ayuntamiento podrá imponer una contribución especial para construcción del colector de desagüe del sur.

– La cota mínima de planta baja de edificación y de pavimento del Sistema Viario debe respetar las cotas de rasante señaladas en la serie n.º 3 de planos, o cotas intermedias entre éstas, para la zona señalada en dichos planos como inundable en la avenida de 500 años. Los sótanos y semisótanos, en caso de ser proyectados, deberán ser impermeabilizados para estanqueidad o posibles crecidas del río Chico, con

aberturas (puertas y respiraderos) al nivel de planta baja.

### 1.2.2. Promoción privada. Capacidad

El Plan General determina que el sistema de actuación es el de Compensación, con iniciativa por tanto de la propiedad.

Las sociedades Parque Nino S.A. y Jovical, S.L., propietarias mayoritarias del terreno, tienen experiencia y recursos propios suficientes para la promoción de este Sector, según consta por su historial de realizaciones, tanto en Ávila como en otras localidades.

### 1.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

La información urbanística está representada gráficamente en los planos:

1. INFORMACIÓN: SITUACIÓN Y RELACIÓN CON LA CIUDAD Y CON EL PLAN GENERAL DE ÁVILA.

2. INFORMACIÓN: LEVANTAMIENTO TAQUIMÉTRICO.

3. INFORMACIÓN: INFORMACIÓN CLINOMÉTRICA.

4. INFORMACIÓN: ESTADO ACTUAL, INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

#### 1.3.1. Características naturales del territorio (topográficas, geológicas, etc.)

##### 1.3.1.1. Topografía

El Sector presenta una topografía prácticamente plana.

##### 1.3.1.2. Geología

La zona está formada por depósitos aluviales, compactados con sílices y minerales arcillosos, que junto a una capa freática alta, han facilitado el uso agrícola hasta la actualidad. La cimentación en este terreno deberá tener en cuenta este dato, aun cuando pueda encontrar estratos graníticos a cierta profundidad.

#### 1.3.2. Vegetación, Usos y Edificaciones e Infraestructuras existentes

La zona ha sido usada tradicionalmente para cultivos herbáceos de secano.

El terreno presenta algunas edificaciones que se usan como oficina y naves de dos empresas constructoras.

Existen dos líneas eléctricas de las que una da servicio a la franja de viviendas unifamiliares y la otra

da servicio a la Guardería que lindan con el Sector objeto del presente Plan Parcial.

#### 1.3.3. Estructura de la propiedad del suelo

El terreno es propiedad de las siguientes sociedades y personas físicas:

##### • PARQUE NINO, S.A.

Domicilio: C/ Gutierre de Cetina, n.º 22. 28017 MADRID.

D.N.I./N.I.F: A 82051236.

– Parcela n.º 5: 548,00 m<sup>2</sup>, 1,0559%.

– Parcela n.º 6: 3.546,40 m<sup>2</sup>, 6,8334%.

– Parcela n.º 10: 26.030,97 m<sup>2</sup>, 50,1580%.

TOTAL PARQUE NINO, S.A.: 30.125,37 m<sup>2</sup>, 58,0473%.

##### • JOVICAL, S.L.

Domicilio: C/ Diego de León, n.º 16-6.º-4. 28006 MADRID.

D.N.I./N.I.F: B 80775315.

– Parcela n.º 11: 9.196,73 m<sup>2</sup>, 17,7208%.

TOTAL JOVICAL, S.L.: 9.196,73 m<sup>2</sup>, 17,7208%.

##### • GASPAS PATO CORRAL

Domicilio: Ctra. Sonsoles, n.º 1. 05002 ÁVILA.

D.N.I./N.I.F: 70.785.470-A.

– Parcela n.º 2: 6.389,03 m<sup>2</sup>, 12,3107%.

– Parcela n.º 9: 796,60 m<sup>2</sup>, 1,5349%.

TOTAL PATO CORRAL: 7.185,63 m<sup>2</sup>, 13,8456%.

##### • TEÓFILO GRANDE JIMÉNEZ

Domicilio: Avd. del Pinar, 16 bils. 28450 Collado de Mediano, MADRID.

D.N.I./N.I.F: 644.164-W.

– Parcela n.º 3: 1.248,70 m<sup>2</sup>, 2,4061%.

– Parcela n.º 4: 548,00 m<sup>2</sup>, 1,0559%.

– Parcela n.º 7: 1.029,60 m<sup>2</sup>, 1,9839%.

TOTAL TEÓFILO GRANDE JIMÉNEZ: 2.826,30 m<sup>2</sup>, 5,4469%.

##### • EUGENIO PATO CORRAL

Domicilio: Avda. Portugal, n.º 2. 05001 ÁVILA.

D.N.I./N.I.F: 6.500.680-Y.

– Parcela n.º 8: 1.207,45 m<sup>2</sup>, 2,3266%.

TOTAL EUGENIO PATO CORRAL: 1.207,45 m<sup>2</sup>, 2,3266%

La parcela n.º 1 es de dominio público y tiene una superficie de 1.356,51 m<sup>2</sup> (2,6138%).

**TODAS LAS SUPERFICIES ANTERIORMENTE RELACIONADAS SON APROXIMADAS Y PUEDEN ESTAR SUJETAS A VARIACIONES.**

## LAS SUPERFICIES EXACTAS ESTARÁN REFLEJADAS EN EL PROYECTO DE ACTUACIÓN.

### 1.4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

De acuerdo con las determinaciones del Plan General y de la aptitud del terreno, son objetivos y criterios de la ordenación los siguientes:

1. Ordenar el terreno para posibilitar su transformación al uso residencial y completar la ciudad en este ámbito.
2. Facilitar el desdoblamiento de la carretera N-403.
3. Creación de una Vía de Servicio paralela a la carretera.

### 1.5. ANÁLISIS DEL TRAZADO

El Plan Parcial Propone en el Plano n.º 7.1. de la RED VIARIA, un trazado a nivel de terreno en función del Sistema Local marcado por el Plan General. Al discurrir este Sistema a nivel de terreno son escasos los movimientos de tierra y permiten su acceso desde la futura edificación colindante. Esta solución garantizará la conexión con el Sectores 1/4: CERÁMICA.

## CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

### 2.1. RED DE COMUNICACIONES; CONEXIÓN CON SISTEMA GENERAL. ANÁLISIS DE CIRCULACIONES Y DE TRANSPORTE PÚBLICO

El Sector tiene acceso pavimentado y con servicios, desde la carretera N-403, si bien se prevé en el Plan Parcial el desdoblamiento de la citada carretera, así como la cesión de una franja de terreno libre que discurre paralela a ésta con objeto de crear una Vía de Servicio. También se prevé la conexión con la Carretera de Burgoondo.

El Sector no presenta un volumen residencial de importancia para el citado acceso, sobre todo pensando en el desdoblamiento de la carretera.

En cuanto al transporte colectivo, el volumen residencial del Sector no requiere en un primer período conexión directa; no obstante, esta ampliación comportará previsiblemente una extensión del autobús urbano, que redundará en beneficio de esta urbanización.

### 2.2. SISTEMA VIARIO. ALINEACIONES Y RASANTES

El plano de Sistema Viario establece las alineaciones y rasantes del sistema viario general y principal del Sector.

El Sector consta de dos Sistemas de Viario:

1. Sistema General Viario, *Sección Tipo 1*, (carretera N-403):

Está propuesto en el Plan General como una banda que discurre por el lindero norte/noreste del Sector.

La sección total del viario es de 35,50 metros, y está formada por una mediana de 1,00 metros, dos calzadas de 7,50 metros de anchura cada una y dos aceras laterales de 2,50 metros. Este trazado se completa con una Vía de Servicio paralela a la anterior constituida por una calzada de 7,50 metros, una zona de aparcamiento en batería de 4,50 metros de anchura y una acera de 2,50 metros.

2. Sistema Local Viario:

Existen cuatro Viarios propuestos en el Plan Parcial:

2.1. Se proyectan dos viales, *Sección Tipo 2*, de los cuales uno discurre perpendicular a la carretera sobre el Eje 2, y un segundo que discurre sobre el Eje 4. Tienen una anchura total de 14,00 m, y constan de una calzada de 6,00 m, aparcamiento en línea de 2,00 m de anchura en los dos sentidos y dos aceras de 2,00 m cada una.

2.1.1. El tramo correspondiente al Eje 2 enlaza la vía de servicio con el Eje 4.

2.1.2. El tramo correspondiente al Eje 4 discurre a lo largo de la zona de Dotacional y confluye con el Eje 1 en una rotonda.

2.2. Se proyecta otro vial, *Sección Tipo 3*, también perpendicular a la carretera, sobre el Eje 1, con una anchura total de 20,00 m, que consta de una calzada de 6,00 metros, dos franjas de aparcamiento en batería de 4,50 metros de anchura, en cada sentido, y dos aceras, una de 3,00 metros y otra de 2,00 metros de anchura.

2.3. Se proyecta otro vial, *Sección Tipo 4*, también perpendicular a la carretera, sobre el Eje 1, con una anchura total de 16,50 m, que consta de una calzada de 6,00 metros, aparcamiento en batería de 4,50 metros de anchura en un sentido y aparcamiento en línea de 2,00 metros de anchura, en el otro, y dos aceras de 2,00 metros de anchura cada una.

2.4. Se proyecta otro vial, *Sección Tipo 5*, sobre el Eje 4, que enlaza con el Eje 2 del Plan Parcial ARUP: 1/4 CERÁMICA, con una anchura total de 12,00 m, que consta de una calzada de 6,00 metros, una franja de aparcamiento en línea de 2,00 metros de anchura, en un sentido, y dos aceras de 2,00 metros de anchura.

2.5. Se proyecta un vial, *Sección Tipo 6*, el cual discurre perpendicular a la carretera sobre el Eje 3. Tienen una anchura total de 14,00 m, y constan de una calzada de 6,00 m, aparcamiento en línea de 2,00 m de anchura y acera de 2,00 metros, en un lado de la calzada, y acera de 4,00 metros al otro lado.

El tramo correspondiente al Eje 3 enlaza con el Eje 3 del Plan Parcial ARUP: 1/4 CERÁMICA.

La sección de las calles está señalada en los Planos 7.1. de Red Viaria y 7.3 de Secciones Tipo.

Los aparcamientos se ubican en las calles, en unos casos se disponen en batería y en otros en línea.

Las secciones de los aparcamientos están señaladas en el Plano 7.3 de Secciones Tipo.

A parte de los aparcamientos en las calles se prevén aparcamientos en la Vía de Servicio.

### 2.3. SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS

La urbanización deberá establecer accesos sin barreras para personas que se desplacen en silla de ruedas, desde la calzada del viario principal hasta cualquiera de los bloques de residencia multifamiliar que se proyectan; y a un 2% de la vivienda unifamiliar que se proyecta. Se cumplirá en toda la urbanización la Ley 3/98 de 24 de junio de Accesibilidad y Supresión de Barreras.

### 2.4. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

En cumplimiento de las nuevas determinaciones de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, cuyo artículo 42.2.b) exige prever al menos una plaza de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> edificables del uso predominante. Para un total de 31.138,79 m<sup>2</sup> edificables de uso predominante (n.º mínimo de plazas de aparcamiento 312) se diseñan los aparcamientos en línea o en batería a lo largo de las calles, totalizando 316 plazas, siete de ellas para minusválidos (2% del total de aparcamientos).

Por exigencia de las ordenanzas residenciales de aplicación, deberá reservarse además un número de plazas de aparcamiento privado siempre superior al número de viviendas, que supera la proporción establecida por la citada Ley relativa a 100 m<sup>2</sup> edificables.

En el Plano 6 de ZONIFICACIÓN se encuentran situadas todas las plazas de aparcamiento.

### 2.5. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS

Según la Ley 5/1999, de 8 de abril de 1999, de Urbanismo de Castilla y León, el Plan Parcial esta-

blece una cesión de suelo Libre Público que se materializa en una superficie total de 6.560,44 m<sup>2</sup>, superficie que cumple con el estándar de la Ley (20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> edificables de uso predominante):

**Ley 5/1999: (31.138,79 m<sup>2</sup> edificables de uso predominante/100 m<sup>2</sup>) x 20 m<sup>2</sup> = 6.227,76 m<sup>2</sup> de cesión.**

**La cesión será mayor del 10% (5.189,80 m<sup>2</sup>) de la superficie del Sector según establece el Plan General.**

La cesión se ubicará en dos zonas, una volcada hacia la carretera de Burgohondo, con una superficie 4.350,35 m<sup>2</sup>; la otra zona se encuentra en el interior del sector, linda con el Plan Parcial ARUP: 1/3 CERÁMICA, y tiene una superficie de 2.210,09 m<sup>2</sup>. Estas zonas se encuentran marcada en el Plano 6 de Zonificación.

En la misma Ley 5/1999, se establecen las cesiones destinadas a Equipamientos que se materializan en una superficie total de 6.249,48 m<sup>2</sup>, superficie que cumple con el estándar de la Ley (20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> edificables de uso predominante):

**Ley 5/1999: (31.138,79 m<sup>2</sup> edificables de uso predominante/100 m<sup>2</sup>) x 20 m<sup>2</sup> = 6.227,76 m<sup>2</sup> de cesión.**

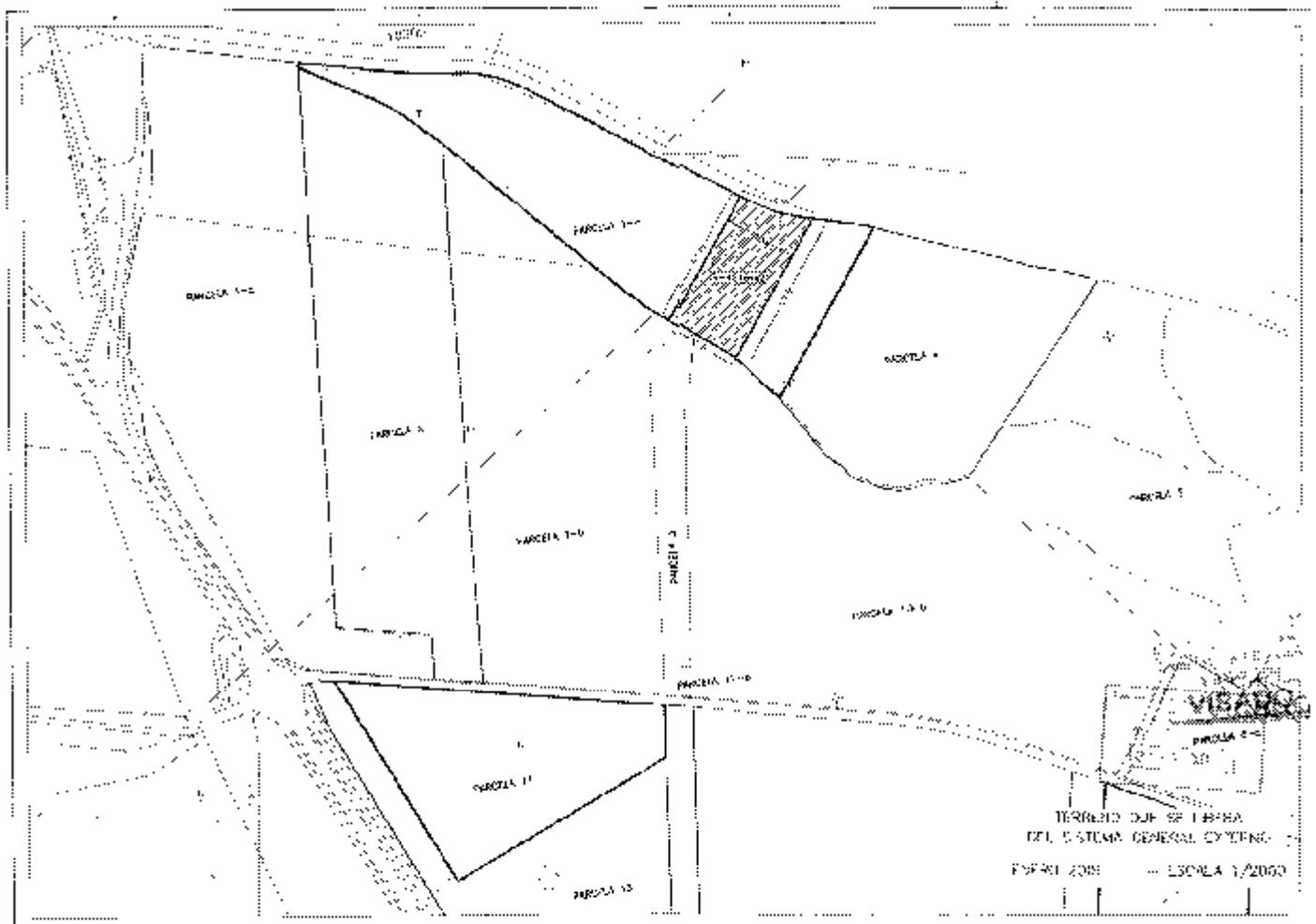
Esta cesión se ubica en la parte del Plan Parcial que limita con el convento de Santa Teresa y con el Plan Parcial ARUP: 1/3 CERÁMICA.

### 2.6. CESIONES DE SUELO EDIFICABLE PARA COMPENSAR SISTEMAS GENERALES EXTERNOS

De acuerdo con la Ficha del Sector 1/3 contenida en el Plan General, el Sector debería ceder 2.090,00 m<sup>2</sup> susceptibles de apropiación por la propiedad del Sistema General Externo asignado a este Sector (90% del Aprovechamiento Tipo del Sector AT= 0,550895894, por la superficie del Sistema General Externo asignado por el Plan General S=4.216,00 m<sup>2</sup>, y dividida por el coeficiente de ponderación 1,0 de ese Sector).

<b>SUPERFICIE Y APROVECHAMIENTOS</b>	<b>SEGÚN PLAN GENERAL</b>	<b>SEGÚN PLAN PARCIAL</b>
<b>1. SUPERFICIE GLOBAL DEL SECTOR</b>	<b>47.300,00 m<sup>2</sup> TERRENO</b>	<b>51.897,99 m<sup>2</sup> TERRENO</b>
<b>2. SUPERFICIE DEL SECTOR A EFECTOS DE CALCULO DE APROVECHAMIENTOS</b>	<b>47.300,00 m<sup>2</sup> TERRENO</b>	<b>51.897,99 m<sup>2</sup> TERRENO</b>
<b>3. APROVECHAMIENTO DE SISTEMAS GENERALES EXTERNOS</b>	<b>2.090,00,00 m<sup>2</sup></b>	<b>4.626,53 m<sup>2</sup> x 0,55089 (AT) x 90% / / 1,0 coef. Homog.= 2.293,84 m<sup>2</sup></b>

2.6.1. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DE LOS TERRENOS QUE SE LIBERAN DE LOS SISTEMAS GENERALES EXTERNOS.



## 2.7. SUELO EDIFICABLE PÚBLICO

El sector cede al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento total del Sector :

10% de 31.138,79 = 3.113,88 m<sup>2</sup> edificables

A esta parcela le corresponden proporcionalmente, 28 viviendas.

## 2.8. DIVISIÓN DEL SECTOR EN POLÍGONOS. PONDERACIONES

El Plano nº 8 de GESTIÓN establece una única fase de ejecución de la infraestructura que debe estar en funcionamiento para poder usar la edificación. En cualquier caso, la urbanización de los sistemas locales del Sector debe ser previa o simultánea a la edificación.

En la distribución del aprovechamiento total del Sector entre las diferentes zonas ordenadas por el Plan Parcial se considerarán los coeficientes de homogeneización fijados por el Plan General en función de los distintos usos y tipologías definidos en ella, con respecto al uso global del Sector (USO MULTIFAMILIAR DE DENSIDAD MEDIA) asignado por el Plan General.

Estos coeficientes se han establecido en función del beneficio que podrían obtener los promotores por unidad de aprovechamiento de cada uso y tipología edificatoria.

El valor en venta de cada uno de los distintos usos y tipologías se ha estimado a través del método residual establecido en la normativa de valoración catastral Norma 16 del Anexo al Decreto 1020/1993.

TABLA 2. COMPARACIÓN DE SUPERFICIES INDICATIVAS DEL PLAN GENERAL Y LAS SUPERFICIE REALES DEL PLAN PARCIAL

<b>SUPERFICIE</b>	<b>ESTIMACIONES DEL PLAN GENERAL,</b>	<b>MEDICIÓN REAL DE PLAN PARCIAL</b>
<b>Superficie del Sector</b>	<b>47.300,00 m<sup>2</sup></b>	<b>51.897,99m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie del Sistema General Externo</b>	<b>4.216,00 m<sup>2</sup></b>	<b>4.626,53m<sup>2</sup></b>

## ANEXO 1 A LA MEMORIA: SÍNTESIS Y CUADROS DE CARACTERÍSTICAS USOS Y SUPERFICIES EN EL PLAN PARCIAL

TABLA 3. CUADRO DE SUPERFICIES DEL SECTOR, POR USOS DEL SUELO

<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE ASIGNADA (Terreno)</b>
<b>CESIÓN DOTACIONES</b>	<b>6.249,48 m<sup>2</sup></b>
<b>RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS</b>	<b>38,07 m<sup>2</sup></b>
<b>CESIÓN DE SUELO LIBRE DE USO PÚBLICO</b>	<b>6.560,44 m<sup>2</sup></b>
<b>POLÍGONOS EDIFICABLES DE USO RESIDENCIAL</b>	<b>Total: 26.476,42m<sup>2</sup></b>
<b>SISTEMA VIARIO LOCAL</b>	<b>12.573,58 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SECTOR SIN SISTEMAS GENERALES</b>	<b>Sector: 51.897,99m<sup>2</sup></b>

Estas superficies podrían estar sujetas a ligera variaciones, las superficies exactas se reflejarán en el Proyecto de Actuación.

**TABLA 4. COMPARACIÓN DE SUPERFICIES ASIGNADAS A RESERVAS Y DOTACIONES, CON EL MÓDULO LEGAL MÍNIMO REQUERIDO**

USO	SUPERFICIE ASIGNADA	MODULO LEGAL MÍNIMO
CESIÓN DOTACIONES	6.249,48 m <sup>2</sup>	LS99(31.138,79m <sup>2</sup> de uso predominante/100)x20m <sup>2</sup> = 6.227,76 m <sup>2</sup> de suelo dotacional
CESIÓN SUELO LIBRE DE USO PÚBLICO	6.560,44 m <sup>2</sup>	LS99(31.138,79m <sup>2</sup> de uso predominante/100)x20m <sup>2</sup> = 6.227,76 m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> de suelo libre de uso público  Mínimo 10% sup. ord. = 4.632,00 m <sup>2</sup>

**TABLA 5. ORDENANZAS, ALTURAS Y EDIFICABILIDADES POR POLÍGONOS EDIFICABLES**

POLÍGONO EDIFICABLE/ ORDENANZA Y ALTURA MÁXIMA	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	SUPERFICIE EDIFICABLE M <sup>2</sup>	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	COEFICIENTE EDIFICACIÓN M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>
- *ML V *RUI-RUS-RUE II	3.892,76	3.879,90	36	0,9967
- *ML V *RUI-RUE-RUS II	556,75	613,38	6	1,1017
- *ML V *RUI-RUE-RUS II	10.593,74	9.480,53	85	0,8949
4.1.*ML V *RUI-RUS-RUE II	7.911,13	10.082,60	91	1,2745
4.2.*ML V *(cesión Ayuntamiento)	1.178,32	3.113,88	28	2,6426
5.*ML V *RUI-RUS-RUE II	2.343,72	3.968,50	37	1,6932
<b>TOTAL</b>	<b>26.476,42</b>	<b>31.138,79</b>	<b>283</b>	<b>---</b>

ML = ORDENANZA MANZANA LIBRE

RUI = ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (obligatoria dentro del área de 50,00 metros de distancia al Convento de Santa Teresa)

RUS = ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR SEMI-INTENSIVA (obligatoria dentro del área de 50,00 metros de distancia al Convento de Santa Teresa)

RUE = ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA (obligatoria dentro del área

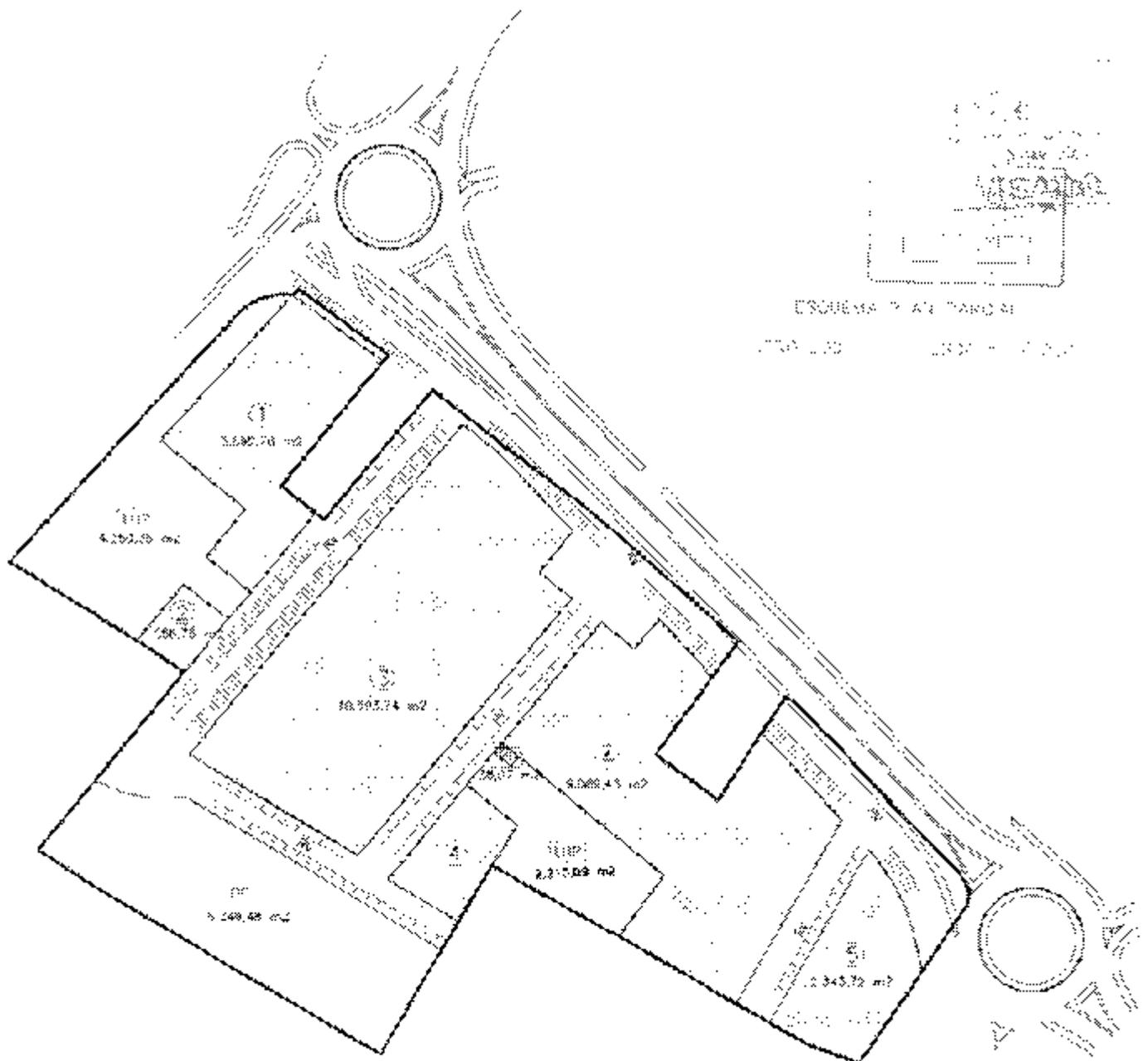
de 50,00 metros de distancia al Convento de Santa Teresa)

DC = ORDENANZA DOTACIÓN COMUNITARIA

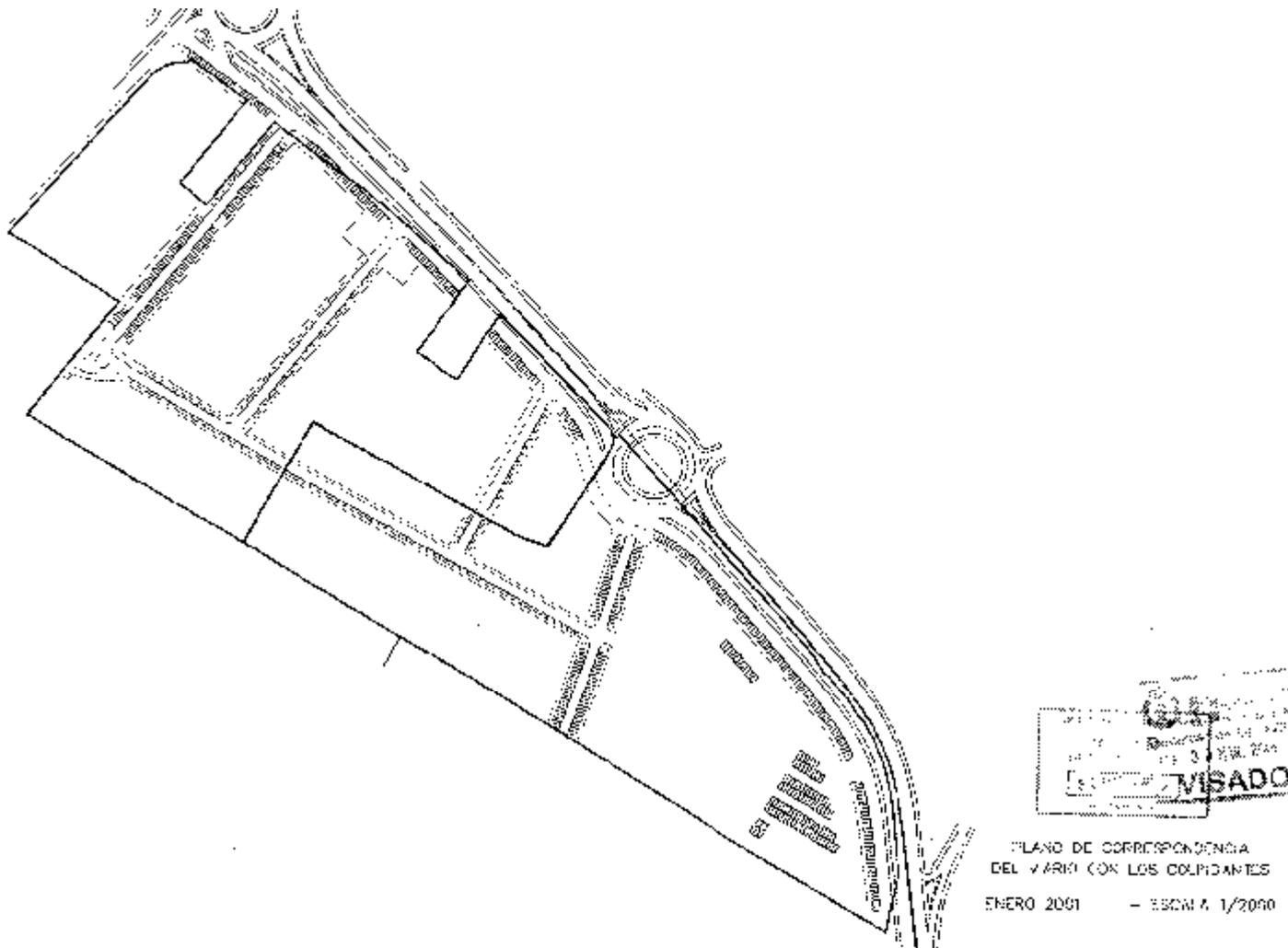
LUP = ORDENANZA ZONAS LIBRES DE USO PÚBLICO

II, IV, V = ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN

SE MATERIALIZARÁ UN 20% DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES (6.227,76 m<sup>2</sup>). Plano n.º 9 AVANCE.



ANEXO 2 A LA MEMORIA: CORRESPONDENCIA DEL VIARIO CON LOS SECTORES COLINDANTES.



ANEXO 3 A LA MEMORIA: URBANIZACIÓN DE INICIATIVA PARTICULAR

**1. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización**

El Plan Parcial desarrolla los criterios del Plan General de potenciar los crecimientos residenciales al sur de Ávila.

El Plan Parcial pondrá nuevo suelo residencial en el mercado inmobiliario.

**2. Relación de propietarios afectados**

El terreno es propiedad de las siguientes sociedades y personas físicas (según numeración del plano n.º 3: PARCELARIO):

• **PARQUE NINO, S.A.**

Domicilio: C/ Gutierre de Cetina, nº 533. 28017 MADRID.

D.N.I./N.I.F: A 82051236.

- Parcela n.º 5: 548,00 m<sup>2</sup>, 1,0559%.
  - Parcela n.º 6: 3.546,40 m<sup>2</sup>, 6,8334%.
  - Parcela n.º 10: 26.030,97 m<sup>2</sup>, 50,1580%.
- TOTAL PARQUE NINO, S.A.: 30.125,37 m<sup>2</sup>, 58,0473%.

• **JOVICAL, S.L.**

Domicilio: C/ Diego de León, nº 16-6º-4. 28006 MADRID.

D.N.I./N.I.F: B 80775315

- Parcela n.º 11: 9.196,73 m<sup>2</sup>, 17,7208%.
- TOTAL JOVICAL, S.L.: 9.196,73 m<sup>2</sup>, 17,7208%.

• **GASPAR PATO CORRAL**

Domicilio: Ctra. Sonsoles, nº 1. 05002 ÁVILA.

D.N.I./N.I.F: 70.785.470-A

- Parcela n.º 2: 6.389,03 m<sup>2</sup>, 12,3107%.
  - Parcela n.º 9: 796,60 m<sup>2</sup>, 1,5349%
- TOTAL GASPAR PATO CORRAL: 7.185,63 m<sup>2</sup>, 13,8456%

• **TEÓFILO GRANDE JIMÉNEZ**

Domicilio: Avd. del Pinar, 16 bils. 28450 Collado de Mediano, MADRID.

D.N.I./N.I.F: 644.164-W

– Parcela n.º 3: 1.248,70 m<sup>2</sup>, 2,4061%.

– Parcela n.º 4: 548,00 m<sup>2</sup>, 1,0559%.

– Parcela n.º 7: 1.029,60 m<sup>2</sup>, 1,9839%.

TOTAL TEÓFILO GRANDE JIMÉNEZ: 2.826,30 m<sup>2</sup>, 5,4469%.

• **EUGENIO PATO CORRAL**

Domicilio: Avda. Portugal, nº 2. 05001 ÁVILA.

D.N.I./N.I.F: 6.500.680-Y

– Parcela n.º 8: 1.207,45 m<sup>2</sup>, 2,3266%.

TOTAL EUGENIO PATO CORRAL: 1.207,45 m<sup>2</sup>, 2,3266%.

La parcela n.º 1 es de dominio público y tiene una superficie de 1.356,51 m<sup>2</sup>.

**TODAS LAS SUPERFICIES ANTERIORMENTE RELACIONADAS SON APROXIMADAS Y PUEDEN ESTAR SUJETAS A VARIACIONES. LAS SUPERFICIES EXACTAS ESTARÁN REFLEJADAS EN EL PROYECTO DE ACTUACIÓN.**

Así mismo JOVICAL, S.L. ostenta la propiedad del Sistema General Externo.

**3. Determinaciones:**

3.1. Modo de ejecución de las obras de urbanización:

El sistema será por compensación.

3.2. Compromisos entre propiedad y Ayuntamiento:

a) Plazos de ejecución de urbanización e implantación de usos: La propiedad se compromete a urbanizar los sistemas locales del Sector que le corresponda, dentro de los cuatro primeros años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

b) La implantación de usos se realizará a tenor de la respuesta del mercado a la promoción inmobiliaria.

c) Construcción de dotaciones cuando fuesen responsabilidad de la propiedad.

d) Conservación de la urbanización: La conservación de las zonas privadas será por cuenta de los propietarios de la nueva parcelación, horizontal o vertical, que se realice hasta la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento, que será el encargado de su conservación a partir de ese momento.

e) Garantías del cumplimiento de compromisos: El promotor, o promotores que se hicieran cargo de esta obra, aportarán al Ayuntamiento en el momento de solicitud de licencia de obra, garantía por el 6% del coste de implantación de servicios y de urbanización previamente a la concesión de licencia.

f) Los medios económicos de la propiedad son suficientes para afrontar los gastos de promoción, construcción y distribución de la obra.

**TÍTULO 2: NORMATIVA**

**CAPÍTULO 1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA**

El Plan Parcial ARUP 1/3: SANTA TERESA se atiene a la terminología general y determinaciones del Plan General, con las especificaciones que se indican a continuación.

Las definiciones, conceptos y forma de medición de dimensiones (alturas de edificación, etc.) y de cómputo de edificabilidades, son los del Plan General.

Las Ordenanzas aplicadas se han seleccionado entre las que indica la Ficha del Plan General para este Sector.

Son de aplicación las siguientes Ordenanzas:

– MANZANA LIBRE (ML)

– RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (RUI)

– RESIDENCIAL UNIFAMILIAR SEMI-INTENSIVA (RUS)

– RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA (RUE) para edificación residencial,

– DOTACIÓN COMUNITARIA (DC) y ZONAS LIBRES DE USO PÚBLICO (LUP) para los terrenos de cesión.

**CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN**

A continuación se incluyen las Ordenanzas aplicables del Plan General, con las definiciones señaladas en el párrafo anterior.

**ORDENANZA MANZANA LIBRE • ML**

**1. ÁMBITO**

De aplicación en las áreas edificables señaladas en el plano de Zonificación como **ML**.

**2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS**

El Uso Característico es Residencial Multifamiliar.

Corresponde a tipología de edificios entre medianerías adosados o exentos que definen frentes de fachada discontinuos pero que en conjunto conforman manzanas con edificación o cerramientos alineados a vial. Integran espacios libres traseros de par-

cela en patios de manzana, salvo en el caso en que las pequeñas dimensiones de la manzana lo impidan y se formen patios de luces.

### 3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

A efecto de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establece como superficie mínima de parcela 200 m<sup>2</sup>, con frente mínimo de 8 metros.

### 4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

#### 4.1. Fondo y ocupación máxima de parcela

##### 4.1.1. Fondo máximo

No se fija fondo máximo edificable, que vendrá determinado por los retranqueos mínimos exigidos respecto al lindero posterior.

##### 4.1.2. Ocupación sobre rasante

1. La ocupación máxima en planta de pisos sobre rasante en la parcela por la edificación principal será del 70% de la superficie de parcela.

2. La superficie en patio de parcela no ocupada por la edificación principal podrá ser ocupada en su totalidad con una única planta baja. Computará el 100% de su extensión a los efectos del cálculo de superficie máxima edificable. En cualquier caso, una superficie de área igual o superior al 50% de la del patio, y situada bien en el propio patio libre de edificación, o bien sobre el techo de esta planta baja, o combinación de ambas, deberá ser practicable para limpieza y para estancia, tal como plaza transitable.

##### 4.1.3. Ocupación bajo rasante

Podrá ocuparse bajo rasante la totalidad de la parcela, admitiéndose una altura máxima de la cara superior de forjado de techo de sótano en todos sus puntos de 1,20 m. sobre la rasante ideal, y para los usos señalados en el Epígrafe F/3.1.1. de este Volumen. Por aplicación del artículo 4.1.3. de Ley 5/99, se incorpora a la ordenanza que la ocupación en sótano será como máximo un 20% más que la ocupación de planta, salvo en uso de garajes.

#### 4.2. Alineaciones y Retranqueos

##### 4.2.1. Retranqueos a linderos frontales

Las alineaciones exteriores son máximas. Se admite el retranqueo frontal siempre que el volumen de edificación a retranquear presente un frente superior a 6 metros. En el caso de que quedasen medianerías al descubierto, incluso de las propiedades

colindantes si hubieran sido medianeras de la parcela sujeta a retranqueo, deberán tratarse por la propiedad que se retranquea, como si fueran fachadas de la nueva edificación.

En caso de retranqueo frontal será obligatorio construir un cerramiento o valla de fábrica, de tratamiento similar al de fachada retranqueada, y de al menos 0,70 metros de alto, para señalar la alineación a vial.

##### 4.2.2. Retranqueos a linderos laterales

Se permiten los retranqueos laterales incluso abiertos a fachada. En tal caso, la separación mínima entre la fachada lateral y el lindero lateral será, para nueva construcción, la cuarta parte de la altura máxima permitida de edificación.

Si existe compromiso documentado entre los propietarios de las parcelas colindantes, esta distancia podrá medirse entre las fachadas laterales de ambas edificaciones, y dicho compromiso deberá quedar documentado en el Registro de la Propiedad como servidumbre de vistas.

##### 4.2.3. Retranqueos a lindero posterior

Serán como mínimo de la mitad de la altura de la fachada posterior, y no inferior a 3,00 metros. Este retranqueo no será obligatorio en los puntos donde el fondo de la parcela sea inferior a 8 metros, pero se necesitará compromiso documentado entre los propietarios de las parcelas colindantes a lindero posterior para reducir o suprimir el retranqueo general de 3 metros o mitad de la altura de fachada posterior.

##### 4.2.4. Entrantes o patios abiertos

Podrán abrirse entrantes en fachada exterior siempre que la profundidad media del entrante sea inferior al ancho medio del entrante.

##### 4.2.5. Distancia entre ventanas en patios y entrantes

Toda abertura de habitaciones vivideras que den a patios y entrantes, dispondrá delante de la misma de un espacio libre mínimo de 4,00 metros medidos perpendicularmente a la fachada. Esta dimensión condicionará las de retranqueo cuando existan puertas o ventanas de fachada interior o de patio abierto y entrantes.

##### 4.2.6. Fachadas a Espacio Libre de Uso Público.

No se exige retranqueo, que podrá ser nulo o libre, respecto a los espacios calificados en el Plan General como LUP. No se permiten cuerpos volados sobre el

espacio LUP. Tampoco se permiten accesos directos del edificio al mismo, salvo que se trate de un paseo peatonal o con acceso restringido a residentes.

## 5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

### 5.1. Número máximo de plantas sobre rasante

El número máximo de plantas será, en cada polígono edificable, el que se especifica en la Tabla 5 del Plan Parcial, reflejado en el Planos de Zonificación.

La altura máxima de la edificación será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3 m. por cada planta piso, y 4 m. para la planta baja.

### 5.2. Altura aparente de Planta Baja

La altura aparente máxima de planta baja será de 4,00 metros.

## 6. SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

La superficie máxima edificable será la que se derive de la aplicación del coeficiente de edificabilidad especificado en la Tabla 5 del Plan Parcial.

## 7. APROVECHAMIENTO

El Aprovechamiento Lucrativo es el resultante de la aplicación de las condiciones anteriores.

## **ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA • RUI**

### 1. ÁMBITO

De aplicación en las áreas edificables señaladas en el plano de Zonificación como **RUI**.

### 2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Característico es Residencial Unifamiliar Intensivo.

La tipología será de edificación pareada o agrupada (en hilera), con o sin patio-jardín delantero y lateral, y con patio trasero.

En promociones conjuntas no se exigirá el patio-jardín delantero o trasero si en su lugar existe un espacio común a toda la promoción.

En esta Ordenanza los planos de fachada de los edificios no adoptan una posición necesariamente fija en relación con las alineaciones de la manzana, por lo que las trazas de las calles mantienen secciones uniformes entre alineaciones e irregulares entre los planos definidos por las fachadas de las construcciones.

## 3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 6 metros ni a superficies de parcela menores de 100 m<sup>2</sup>. A estos efectos, el espacio común proindiviso, si existiese, no se considerará como lindero de las parcelas a las que corresponda el proindiviso.

Se admite reducir hasta un 20% la parcela mínima (pero no el frente de parcela) si se trata de una promoción unitaria con un espacio común, cuya superficie equivalga al total de la reducción de parcelas. A estos efectos, se considerará espacio común el terreno destinado a dotación deportiva, de ocio o de jardín accesible por todas las viviendas que se adscribiesen a esta fórmula de cómputo, así como los accesos internos a la urbanización, peatonales o rodados.

## 4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

### 4.1. Ocupación máxima de parcela

La edificación no ocupará más del 75% de la superficie de la parcela sobre rasante. Podrá ocupar el 90% bajo rasante. Por aplicación del artículo 4.1.3. de Ley 5/99, se incorpora a la ordenanza que la ocupación en sótano será como máximo un 20% más que la ocupación de planta, salvo en uso de garajes.

### 4.2. Alineaciones y Retranqueos

No se exige retranqueo de la edificación al lindero frontal.

La nueva edificación podrá adosarse a linderos laterales de parcela cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.

Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de condiciones particulares de la promoción con obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.

En caso de no edificarse adosado o en hilera, los retranqueos mínimos de la edificación a los linderos laterales serán iguales a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de 3 metros.

El retranqueo a lindero posterior será igual a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 metros.

En las actuaciones de edificación cuyo frente edificable a vía pública o a espacio libre frontal sea

superior a 24 metros, se diseñará el tratamiento y la composición de los paramentos exteriores verticales del o de los frentes del edificio visibles desde espacios públicos dividiéndoles en varios tramos verticales. El desarrollo longitudinal horizontal de cada tramo diferenciado de fachada no superará los 12 metros. El tratamiento y la composición diferenciados en cada uno de estos tramos de fachada asegurarán el mantenimiento visual del ritmo y la escala del troceado tradicional de los frentes edificados a vía o espacio público del entorno visual de la actuación.

## 5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

### 5.1. Número máximo de plantas sobre rasante

El número máximo de plantas será, en cada polígono edificable, el que se especifica en la Tabla 5 del Plan Parcial, reflejado en el Plano de Zonificación.

### 5.2. Altura máxima de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 4,00 metros para una planta 7,00 metros para dos plantas y 9,00 metros para tres plantas.

## 6. SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

La superficie máxima edificable será la que se derive de la aplicación del coeficiente de edificabilidad especificado en la Tabla 5 del Plan Parcial.

## 7. APROVECHAMIENTO

El Aprovechamiento Lucrativo es el resultante de la aplicación de las condiciones anteriores.

## ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR SEMI-INTENSIVA • RUS

### 1. ÁMBITO

De aplicación en las áreas edificables señaladas en el plano de Zonificación como **RUS**.

### 2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Característico es Residencial Unifamiliar Semi-intensivo.

La tipología será de edificación aislada o pareada, con patio-jardín delantero y trasero, y lateral al menos en uno de sus lados.

En promociones conjuntas no se exigirá el patio-jardín delantero o trasero si en su lugar existe un espacio común a toda la promoción.

En esta Ordenanza los planos de fachada de los edificios no adoptan una posición necesariamente fija en relación con las alineaciones de la manzana, por lo que las trazas de las calles mantienen secciones uniformes entre alineaciones e irregulares entre los planos definidos por las fachadas de las construcciones.

## 3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No podrán producirse fragmentaciones del parcelario que conduzcan a la formación de linderos frontales menores de 10 metros ni a superficies de parcela menores de 500 m<sup>2</sup>.

Se admite reducir hasta un 20% la parcela mínima (pero no el frente de parcela) si se trata de una promoción unitaria con un espacio común, cuya superficie equivalga al total de la reducción de parcelas. A estos efectos, se considerará espacio común el terreno destinado a dotación deportiva, de ocio o de jardín accesible por todas las viviendas que se adscribiesen a esta fórmula de cómputo, así como los accesos internos a la urbanización, peatonales o rodados.

## 4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

### 4.1. Ocupación máxima de parcela

La ocupación máxima es del 40% sobre rasante, y del 60% bajo rasante. Por aplicación del artículo 4.1.3. de Ley 5/99, se incorpora a la ordenanza que la ocupación en sótano será como máximo un 20% más que la ocupación de planta, salvo en uso de garajes.

### 4.2. Alineaciones y Retranqueos

Se admite la edificación adosada en un solo lindero de parcela, en las mismas condiciones que para el grado 1º.

Cuando no se construya adosado, los retranqueos mínimos de la edificación a lindero lateral, frontal y posterior serán iguales a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de 3 metros.

## 5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

### 5.1. Número máximo de plantas sobre rasante

El número máximo de plantas será, en cada polígono edificable, el que se especifica en la Tabla 5 del Plan Parcial, reflejado en el Plano de Zonificación.

### 5.2. Altura máxima de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 4,00 metros para una planta 7,00 metros para dos plantas y 9,00 metros para tres plantas.

## 6. SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

La superficie máxima edificable será la que se derive de la aplicación del coeficiente de edificabilidad especificado en la Tabla 5 del Plan Parcial.

## 7. APROVECHAMIENTO

El Aprovechamiento Lucrativo es el resultante de la aplicación de las condiciones anteriores.

### **ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA • RUE**

#### 1. ÁMBITO

De aplicación en las áreas edificables señaladas en el plano de Zonificación como **RUS**.

#### 2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El Uso Característico es Residencial Unifamiliar Extensivo.

La tipología será de edificación aislada con patio-jardín alrededor.

En esta Ordenanza los planos de fachada de los edificios no adoptan una posición necesariamente fija en relación con las alineaciones de la manzana, por lo que las trazas de las calles mantienen secciones uniformes entre alineaciones e irregulares entre los planos definidos por las fachadas de las construcciones.

#### 3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No podrán producirse segregaciones que originen parcelas con linderos frontales menores de 15 metros ni a superficies de parcela menores de 1.000 m<sup>2</sup>.

Se admite reducir hasta un 20% la parcela mínima (pero no el frente de parcela) si se trata de una promoción unitaria con un espacio común, cuya superficie equivalga al total de la reducción de parcelas. A estos efectos, se considerará espacio común el terreno destinado a dotación deportiva, de ocio o de jardín accesible por todas las viviendas que se adscribiesen a esta fórmula de cómputo, así como los accesos internos a la urbanización, peatonales o rodados.

#### 4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

##### 4.1. Ocupación máxima de parcela

La ocupación máxima es del 25% sobre rasante, y del 40% bajo rasante. Por aplicación del artículo 4.1.3. de Ley 5/99, se incorpora a la ordenanza que la ocupación en sótano será como máximo un 20% más que la ocupación de planta, salvo en uso de garajes.

##### 4.2. Alineaciones y Retranqueos

El retranqueo de la edificación al lindero frontal será como mínimo de 5 metros.

Los retranqueos mínimos de la edificación a los linderos laterales y posterior serán iguales los dos tercios de la altura de la edificación con un mínimo de 4 metros.

## 5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

### 5.1. Número máximo de plantas sobre rasante

El número máximo de plantas será, en cada polígono edificable, el que se especifica en la Tabla 5 del Plan Parcial, reflejado en el Planos de Zonificación.

### 4.2. Altura máxima de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 4,00 metros para una planta 7,00 metros para dos plantas y 9,00 metros para tres plantas.

## 6. SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

La superficie máxima edificable será la que se derive de la aplicación del coeficiente de edificabilidad especificado en la Tabla 5 del Plan Parcial.

## 7. APROVECHAMIENTO

El Aprovechamiento Lucrativo es el resultante de la aplicación de las condiciones anteriores.

### **ORDENANZA: DOTACIÓN COMUNITARIA • DC**

#### 1. ÁMBITO

Corresponde a las parcelas grafiadas en los planos de ordenación como:

DC.s: Dotación comunitaria común o genérica  
DC.e: Escolar

#### 2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El uso característico será el de Dotación Comunitaria, restringido a la categoría grafiada en los Planos de Ordenación, o sin restricción cuando el grafismo indica DC (sin letra minúscula a continuación), Dotación Comunitaria genérica.

Corresponde a edificios públicos y/o de uso colectivo cuya tipología ofrece condiciones de programa y de diseño específicas para cada una de las grandes categorías de Usos Dotacionales y Comunitarios: Escolar o educativo, Deportivo, Sanitario-Asistencial, Socio-cultural y recreativo, Religioso y Administrativo.

### 2.1. Transformación de usos básicos

Cualquier transformación entre las grandes categorías de usos básicos de Dotaciones Comunitarias se tramitará como solicitud de licencia de uso. El Ayuntamiento podrá denegar esta solicitud y el correspondiente cambio de uso previa justificación del interés social del uso específico preexistente del equipamiento en cuestión.

### 3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

No se podrán realizar parcelaciones ni segregaciones de las que resulte alguna parcela menor de 400 m<sup>2</sup> o que tenga menos de 15 metros de frente a vía pública o a espacio de suelo libre de uso y dominio público.

### 4. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

#### 4.1. Ocupación máxima

La edificación sobre rasante y bajo rasante no podrá ocupar más de un 60% de la superficie de la parcela. Por aplicación del artículo 4.1.3. de Ley 5/99, se incorpora a la ordenanza que la ocupación en sótano será como máximo un 20% más que la ocupación de planta, salvo en uso de garajes.

El Ayuntamiento, excepcionalmente, podrá admitir mayor ocupación en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento.

#### 4.2. Alineaciones y Retranqueos

La posición de la edificación en la parcela será libre, con las únicas limitaciones derivadas de las siguientes condiciones:

a) Que no queden medianerías al descubierto o que se prevea con certeza su cubrimiento por la futura edificación adosada de la parcela colindante.

b) Si se producen retranqueos de los linderos laterales, que tales retranqueos sean como mínimo iguales a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 4 metros.

c) El retranqueo a lindero posterior será obligatorio y tendrá un ancho mínimo de 4 metros.

### 5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

#### 5.1. Número máximo de plantas

El número máximo de plantas es 3 plantas

No obstante, en todos los casos, el Ayuntamiento, excepcionalmente, podrá admitir mayores alturas y mayor número de plantas en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento.

#### 5.2. Altura máxima de edificación

La altura máxima será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3,00 metros por cada planta piso, y 5,00 metros para la planta baja.

### 6. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Será el que derive de aplicar el siguiente coeficiente de edificabilidad según el tamaño de parcela:

Parcela menor de 1.000 m<sup>2</sup>: 3,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Parcela entre 1.000 y 2.500 m<sup>2</sup>: 2,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Parcela entre 2.501 y 5.000 m<sup>2</sup>: 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Parcela mayor de 5.000 m<sup>2</sup>: 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

La edificabilidad en parcelas de dotaciones públicas regulará la edificación a realizar, pero no computará a efectos de cálculo de Aprovechamiento Tipo.

### 7. OTRAS CONDICIONES

En los usos dotacionales públicos, el Ayuntamiento podrá eximir de la exigencia de dotación de plazas de garaje-aparcamiento a aquellas parcelas y edificios que, por su situación en la trama urbana, se sirvan directamente de la red de aparcamientos públicos existentes y previstos en el Plan General.

## ORDENANZA ZONAS LIBRES DE USO PÚBLICO • LUP

### 1. ÁMBITO

Corresponde a las parcelas grafiadas en los planos de ordenación como LUP.

### 2. USO Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS

El uso característico es el de Espacios Libres y Zonas Verdes.

Son espacios públicos destinados a los usos de parques, jardines o plazas peatonales de estancia.

Esta Ordenanza comprende:

Grado 1. Parque Público: Son los espacios destinados a parque y jardín con plantaciones de arbolado y jardinería.

Grado 2. Paseos y Plazas Peatonales. Las áreas peatonales cuya función es garantizar las comunicaciones no motorizadas.

La tipología es la de espacial mayoritariamente libre de edificación, con vegetación o sin ella.

### 3. TAMAÑO Y FORMA DE LA PARCELA

Las nuevas ordenaciones cumplirán los estándares mínimos de superficie fijados en el Anexo del

Reglamento del Planeamiento de la Ley del Suelo, según el uso a que se destinen.

#### 4. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS

En los Grados 1º y 2º se permiten pequeñas construcciones destinadas a quioscos, cabinas de teléfonos, templetas, etc.

#### 5. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

La posición de las edificaciones permitidas sobre la parcela será libre con las únicas limitaciones derivadas de la exigencia de mantener retranqueos al menos de 6 metros a todos los linderos.

#### 6. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

El número máximo de plantas será de una con una altura máxima de la edificación de 4 metros, y una altura máxima de cumbrera de 7 metros.

Los sótanos serán libres siempre que no sobresalgan por encima de la rasante natural del terreno y permitan la plantación de especies vegetales en éste. Los sótanos sólo se podrán dedicar a garaje, aparcamiento e instalaciones, y no computarán a los efectos del consumo de la superficie máxima edificable.

#### 7. SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

La superficie máxima edificable en los Grados 1º y 2º resultará de aplicar una ocupación máxima del 20 % a la superficie de parcela, con un máximo de 100 m<sup>2</sup> construidos.

#### 8. APROVECHAMIENTO

El aprovechamiento urbanístico es cero a efectos del cálculo del Aprovechamiento Tipo.

### TÍTULO 3 MEMORIA DE INFRAESTRUCTURAS

#### CAPÍTULO 1. EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN

##### 1.1. GENERALIDADES

El sistema viario previsto para el Sector en estudio en el presente Plan Parcial consta de:

1. Sistema Local, con costo y ejecución a cargo de la Propiedad.

2. Zonas Libres de Uso Público, con costo y ejecución a cargo de la Propiedad.

El sistema local está constituido por los viales propios de la urbanización y la Vía de Servicio, que completan mediante la construcción de aceras, apar-

camientos y servicios, el equipamiento urbano del Sector en estudio.

Para su diseño y construcción se tendrán en cuenta en su totalidad las Normas para Proyectos de Urbanización del Excmo. Ayuntamiento de Ávila redactadas para el Plan General.

##### 1.2. VIALES DEL SISTEMA LOCAL

El Sector consta de cinco tipos de calles que conforman el Sistema Local viario:

1.2.1. Sistema Local Viario integrado en la *Sección Tipo 1*, (carretera N-403):

Está propuesto en el Plan General como una banda que discurre por el lindero norte/noreste del Sector.

La sección total del viario es de 35,50 metros, y está formada por una mediana de 1,00 metros, dos calzadas de 7,50 metros de anchura cada una y dos aceras laterales de 2,50 metros. Este trazado se completa con una Vía de Servicio paralela a la anterior constituida por una calzada de 7,50 metros, una zona de aparcamiento en batería de 4,50 metros de anchura y una acera de 2,50 metros; es esta Vía de Servicio la que forma parte del Sistema Local Viario.

1.2.2. Se proyectan dos viales, *Sección Tipo 2*, de los cuales uno discurre perpendicular a la carretera sobre el Eje 2, y el segundo discurre sobre el Eje 4. Tienen una anchura total de 14,00 metros y constan de una calzada de 6,00 m, aparcamiento en línea de 2,00 metros en los dos sentidos y dos aceras de 2,00 m cada una.

1.2.2.1. El tramo correspondiente al Eje 2 enlaza la vía de servicio con el Eje 4.

1.2.2.2. El tramo correspondiente al Eje 4 discurre a lo largo de la zona de Dotacional y confluye con el Eje 1 en una rotonda.

1.2.3. Se proyecta otro vial, *Sección Tipo 3*, también perpendicular a la carretera, sobre el Eje 1, con una anchura total de 20,00 m, que consta de una calzada de 6,00 metros, dos franjas de aparcamiento en batería de 4,50 metros de anchura, en cada sentido, y dos aceras, una de 3,00 metros y otra de 2,00 metros de anchura.

1.2.4. Se proyecta otro vial, *Sección Tipo 4*, también perpendicular a la carretera, sobre el Eje 1, con una anchura total de 16,50 m, que consta de una calzada de 6,00 metros, aparcamiento en batería de 4,50 metros de anchura en un sentido, y aparcamiento en línea de 2,00 metros de anchura, en el otro, y dos aceras de 2,00 metros de anchura.

1.2.5. Se proyecta otro vial, *Sección Tipo 5*, sobre el Eje 4, que enlaza con el Eje 2 del Plan Parcial ARUP: 1/4 CERÁMICA, con una anchura total de 12,00 m, que consta de una calzada de 6,00 metros, una franja de aparcamiento en línea de 2,00 metros

de anchura, en un sentido, y dos aceras de 2,00 metros de anchura.

1.2.6. Se proyectan dos viales, *Sección Tipo 6*, el cual discurre perpendicular a la carretera sobre el Eje 3. Tienen una anchura total de 14,00 metros y constan de una calzada de 6,00 m, aparcamiento en línea de 2,00 metros y acera de 2,00 metros, en un lado de la calzada, y acera de 4,00 metros al otro lado.

El tramo correspondiente al Eje 3 enlaza con el Eje 3 del Plan Parcial ARUP: 1/4 CERÁMICA.

La sección de las calles está señalada en los Planos 7.1. de Red Viaria y 7.3 de Secciones Tipo.

Podría existir además un sistema local secundario, en el interior de cada polígono, que no es objeto de la presente urbanización, el cual se desarrollaría si fuese necesario, con las edificaciones de cada parcela.

Las calzadas se pavimentarán con dos capas, una base de 20 cm de hormigón y una capa de rodadura de aglomerado asfalto en caliente.

Las aceras se pavimentarán con baldosas de cuatro pastillas sobre solera de hormigón de 15 cm, éstas llevarán bordillo de granito.

## CAPÍTULO 2. RED DE SANEAMIENTO

### 2.1. GENERALIDADES

Se ha elegido para la evacuación de las aguas pluviales y residuales un sistema unitario, puesto que es el sistema tradicionalmente utilizado en la ciudad.

El diseño y construcción de las redes será acorde con lo dispuesto en las normas para Proyectos de Urbanización previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.

### 2.2. AGUAS PLUVIALES

La evacuación de aguas de lluvia se prevé mediante la colocación de sumideros, situados en las calzadas a distancias regulares y en los lugares precisos como vaguadas, cruces, etc.

El cálculo de los caudales el agua de lluvia se realizará mediante la fórmula racional:

$$Q = \frac{C \times I \times S}{0,3}$$

donde:

C = Coeficiente de escorrentía medio

I = Intensidad de lluvia expresada en l/seg/Ha correspondiente a la precipitación para un periodo de retorno de 10 años duración correspondiente el tiempo de concentración.

S = Superficie en Ha de la zona afluyente.

### 2.3. AGUAS RESIDUALES

La evacuación de aguas residuales se realiza como ya hemos dicho por el mismo sistema de tubería que discurrirán por las calles de la urbanización y recogerá también las aguas pluviales.

Los caudales a evacuar serán los previstos para abastecimiento considerando los correspondientes coeficientes punta.

### 2.4. CARACTERÍSTICAS DE LA RED Y TRAZADO

El trazado de la red, que se adaptará a las especificaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, discurre por el eje de las calzadas en zanjas, a una profundidad mínima que asegure el correcto desagüe de las edificaciones y nunca inferior a 1,50 m.

Se dispondrán pozos de registro o de resalto a distancias inferiores a 50 m. Y en todos los quiebros y cambios de dirección de manera que la pendiente longitudinal no sea superior al 5 % ni inferior al 1 %.

La canalización será de hormigón centrifugado con junta de enchufe y campana de goma asentada sobre solera de hormigón.

Toda la red converge en un punto situado en la intersección del Sistema Local con la carretera nacional N-403, para desde allí conectar con el sistema general de la ciudad, concretamente con la arteria de la Venta San José.

### 2.5. TUBERÍAS EXISTENTES

No existen colectores que discurran por los terrenos incluidos dentro del Plan Parcial.

## CAPÍTULO 3. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

### 3.1. GENERALIDADES

El abastecimiento de agua a la urbanización está asegurado mediante la conexión con la red general de agua de la ciudad.

La conexión a la red se realizará en la arteria Noviciado Teresiano.

El diseño y construcción de la red será acorde con lo establecido en las normas para Proyectos de Urbanización previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.

### 3.2. DOTACIÓN

La dotación necesaria nos viene establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila donde se recomienda una dotación de 400 l/habitantes/día

para usos domésticos, completándose aparte la dotación para riego, piscinas y otros usos.

El número máximo de viviendas a construir es de 283 por lo que estimaremos una población de 1.132. Teniendo en cuenta la dotación recomendada supone 452.800 l/día.

Para equipamientos públicos y sociales consideraremos 40 l/hab/día y para riego, piscinas y otros usos 20 l/hab/día por lo que tendremos:

Consumo doméstico: 452.800 l/día

Equipamiento Público: 45.280 l/día

Riegos y otros usos: 22.640 l/día

TOTAL: 520.720 l/día

que representa un caudal medio de 6,03 l/seg y punta de 24 l/seg para el correcto funcionamiento de la red.

La potabilidad del agua queda garantizada por tratarse de la red municipal, no siendo preciso tratamiento adicional para su consumo.

### 3.3. CARACTERÍSTICAS DE LA RED Y TRAZADO

Se proyecta una red de tuberías de Fundición Dúctil con J.A.F., colocada en zanja sobre lecho de arena y con un recubrimiento mínimo de 1 m. Se dispondrán anclajes de hormigón en codos, tes, llaves, etc. Para evitar que los esfuerzos engendrados por las presiones rompan las tuberías.

El trazado se realiza por el centro de los viales.

La tubería se montará con los elementos precisos tales como válvulas, codos, tes, reducciones, etc. Las secciones del conducto variarán de 150 a 250 mm. en el viario local. Se dispondrán así mismo hidrantes y bocas de riego.

Se dotará de sistema de riego por goteo conectado a la red pública.

La colocación de válvulas y desagües permite aislar tramos en caso de avería para no cortar el suministro en toda la urbanización.

La precisión del suministro está garantizada por el Servicio Municipal de Aguas.

## CAPITULO 4. REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

### 4.1. GENERALIDADES

El suministro de energía eléctrica queda garantizado mediante la contratación a la empresa IBERDROLA de los servicios y la instalación de un Centro de Transformación, que garantice el suministro a las viviendas y al alumbrado público.

La conexión con la red se efectuará en el lugar donde en la actualidad acomete una línea en desuso que discurre por el lindero sur del sector.

El servicio eléctrico a suministrar supone disponer de las instalaciones necesarias para asegurar a la urbanización la potencia eléctrica necesaria a la tensión de servicio, que es de baja tensión.

Necesitamos disponer por tanto de:

1. Líneas de Media Tensión.
2. Centro de Transformación.
3. Líneas de Baja Tensión.
4. Red de Alumbrado Público.

Para el desarrollo de todo este conjunto de instalaciones se tendrá en cuenta la normativa vigente, así como lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.

### 4.2. MODIFICACIÓN DE LÍNEAS EXISTENTES

La zona está flanqueada por dos líneas de media tensión. Dichas líneas se anularán, pero será en el punto de acometida de esta línea donde se realizará la acometida, su trazado discurrirá bajo tierra.

### 4.3. RED DE MEDIA TENSIÓN

La conexión de los transformadores a la red de la compañía eléctrica se hará mediante canalización subterránea que se realizará según normas de la compañía y se señalará convenientemente. Consta de un ramal al transformador.

Los conductores serán de aluminio homogéneo unipolares y con aislamiento. Se construirán cuantas arquetas de cambio de dirección sean necesarias para el tendido de los conductores.

### 4.4. CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

Se dispone un Centro de Transformación colocado en el vértice noroeste de la parcela Dotacional, lo más estratégicamente colocado para minimizar el conjunto del coste de las Redes de Baja y Media Tensión, siempre buscando el centro de gravedad de los centros de consumo.

La potencia del transformador vendrá determinada de manera que sea suficiente para la alimentación de las edificaciones públicas y privadas así como la red de alumbrado público de viales.

Se prevé una potencia de instalación de 5.500 Watios por vivienda correspondiente a un grado de electrificación medio.

### 4.5. REDES DE BAJA TENSIÓN

Se previene una red de distribución subterránea de 380-220 V que partiendo del transformador atenderá a las diversas edificaciones de viviendas. La red se ha dispuesto en forma ramificada.

Los conductores serán de aluminio homogéneo, unipolares y con aislamiento.

Se dispondrán armarios para salida y entrada de conductores subterráneos a líneas con el fin de derivar a los conductores de las diversas acometidas.

Para los cálculos se considera un coeficiente de simultaneidad de 0,40 salvo justificación en contra, según el Reglamento de Baja Tensión.

La red irá enterrada bajo las aceras o zonas de dominio público a una profundidad mínimo de 0,80 m. En los puntos de cruce de calzada se reforzará mediante entubado y blindado con hormigón.

#### 4.6. RED DE ALUMBRADO

Se prevé una red de distribución subterránea para alumbrado de viales, zona verde y deportiva de 220 V. que discurrirá por debajo de las aceras y que suministrará a los puntos de luz dispuestos a lo largo de los viales.

Se consideran un único tipo de punto de luz, siendo báculos dobles modelo Bailén II con luminarias a distancias de 50.0 m. colocadas a tresbolillo en los viales del Sistema Local.

Los niveles de iluminación media de los viales serán:

- Viales del Sistema Local 12 lux.

Se dispone una única red con su correspondiente cuadro de mandos. Los conductores serán de cobre electrolítico con una sección mínima de 6 mm<sup>2</sup> debiéndose disponer bien 4 unipolares con su aislamiento 0,6/1 Kv ó manguera, serán alojados en tuberías de PVC de 90 mm de diámetro, enterrada en zanja a 0,80 m de profundidad mínima.

### CAPÍTULO 5. RED DE TELEFONÍA

#### 5.1. GENERALIDADES

Se prevé la canalización enterrada para el tendido de las redes telefónicas a toda la urbanización.

Para su desarrollo se tendrá en cuenta la normativa al respecto de la Compañía Telefónica así como lo presente en el Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.

En ningún caso se permitirán tendidos aéreos.

#### 5.2. CARACTERÍSTICAS DE LA RED Y TRAZADO

La red se construirá en tuberías de PVC de diámetro 63 y 110 colocadas en prismas hormigonados, en zanja a una profundidad mínima de 40 cm.

Así mismo se disponen arquetas de tipo D y H para efectuar las conexiones pertinentes y los correspondientes armarios de conexión.

### CAPÍTULO 6. URBANIZACIÓN

#### 6.1. URBANIZACIÓN DE LUP

El proyecto de urbanización contendrá todas las especificaciones referentes a la urbanización de la zona verde, está consistirá en pavimentación del camino peatonal, jardinería, etc.

#### 6.2. URBANIZACIÓN DE DC

El proyecto de urbanización a desarrollar una vez aprobado el Plan Parcial, contendrá todas las especificaciones de las obras a ejecutar en la zona deportiva, consisten éstas principalmente, en pistas deportivas.

#### 6.3. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

De acuerdo con el artículo 46 b) 3º, la conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación hasta que se efectúe la recepción definitiva de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento. A partir de entonces la conservación correrá a cargo del Ayuntamiento.

Ávila, marzo de 2001.

La Propiedad,

Los Arquitectos, *Gustavo A. Vázquez Sánchez y Juan José Ventura Pou.*

### TÍTULO 4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

#### CAPÍTULO 1. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

De acuerdo con la legislación aplicable Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento, se pasa a continuación a elevar económicamente la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización, tomando como base los precios de los materiales y mano de obra que rigen en la actualidad en la provincia de Ávila.

La evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización del Sector ARUP 1/3: SANTA TERESA, ascenderá a la cifra de CIENTO OCHO MILLONES OCHOCIENTAS TREINTA Y CUATRO MIL (108.834.000.-) Pesetas, conforme al desglose siguiente:

**RESUMEN DEL PRESUPUESTO**

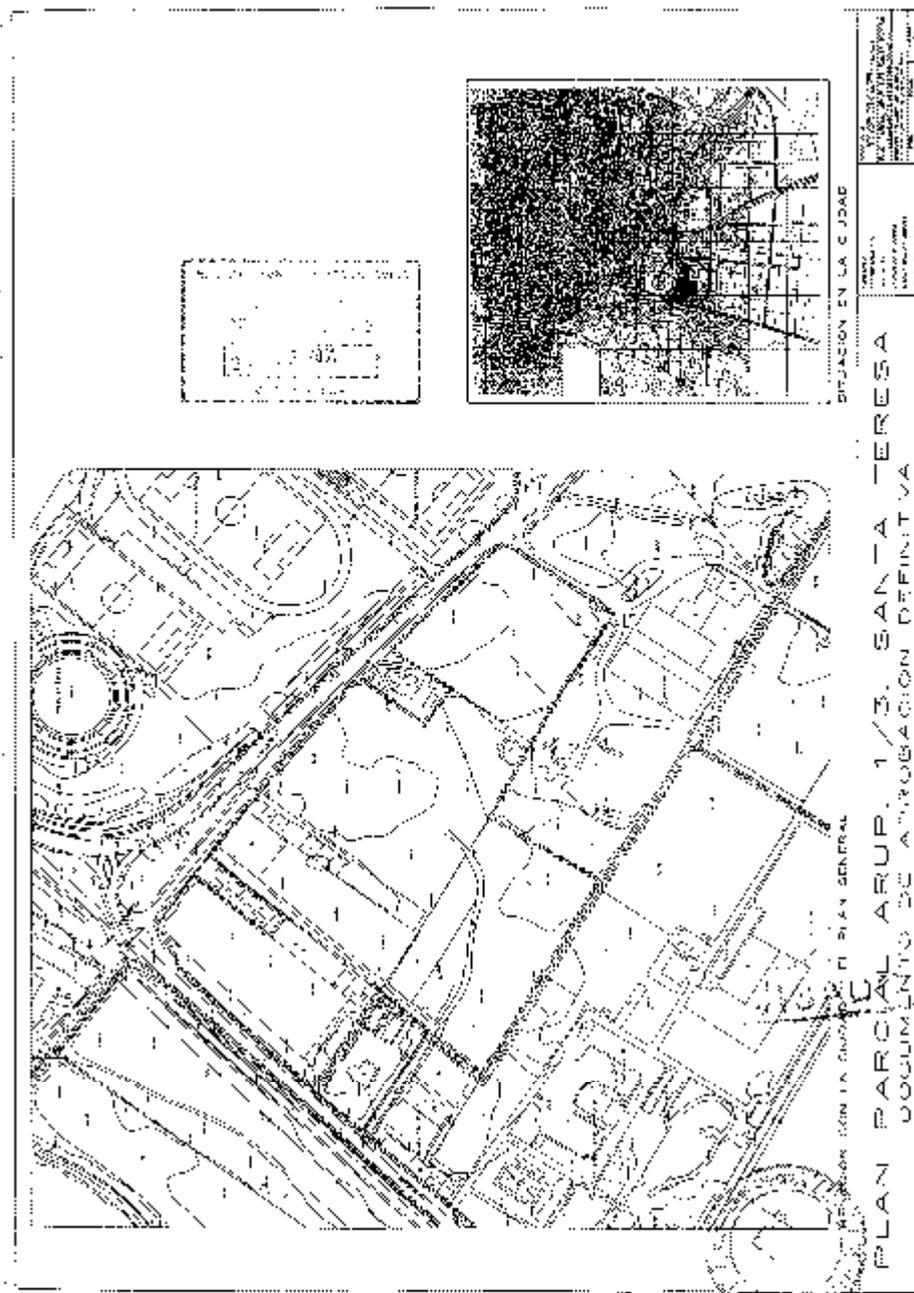
- 1. VIALES: 34.023.000.-
- 2. RED DE SANEAMIENTO: 7.982.000.-
- 3. RED DE ABASTECIMIENTO: 12.521.000.-
- 4. RED DE ALUMBRADO: 15.163.000.-
- 5. LÍNEA MEDIA TENSIÓN: 12.902.000.-
- 6. RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA Y CENTRO DE TRANSFORMACIÓN: 13.311.000.-
- 7. RED DE TELEFONÍA: 4.120.000.-
- 8. URBANIZACIÓN DE CESIONES: 8.812.000.-

**ESTIMACIÓN PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL: 108.834.000.-**  
 GASTOS GENERALES 16 %: 17.413.440.-  
 BENEFICIO INDUSTRIAL 6 %: 6.530.040.-  
**TOTAL: 132.777.480.-**  
 I.V.A. 16 %: 21.244.397.-  
**TOTAL CONTRATA: 154.021.877.-**

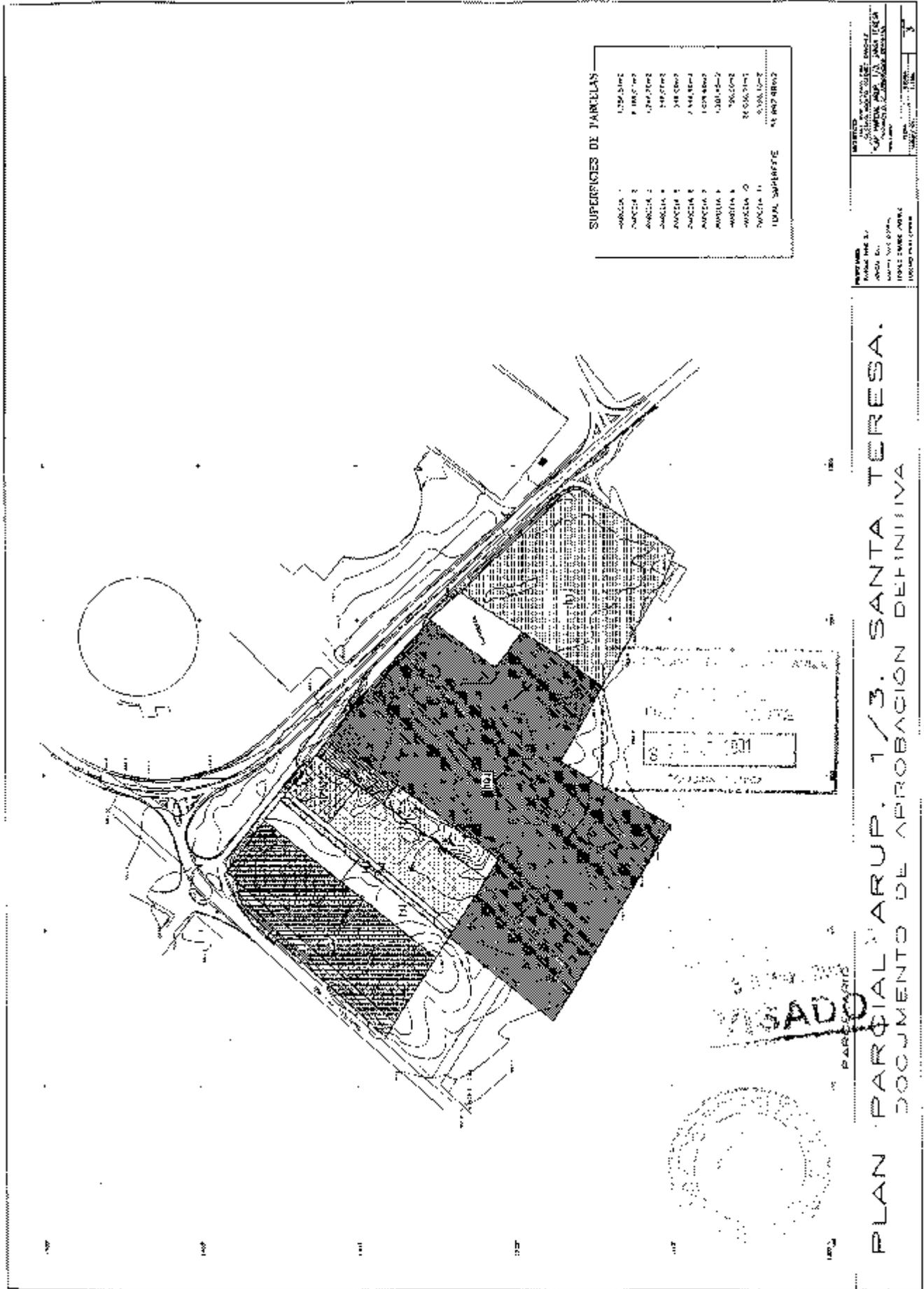
Asciende la presente Estimación de Presupuesto por Contrata, a expresada cantidad de CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES VEINTIUNA MIL OCHOCIENTAS SETENTA Y SIETE PESETAS.

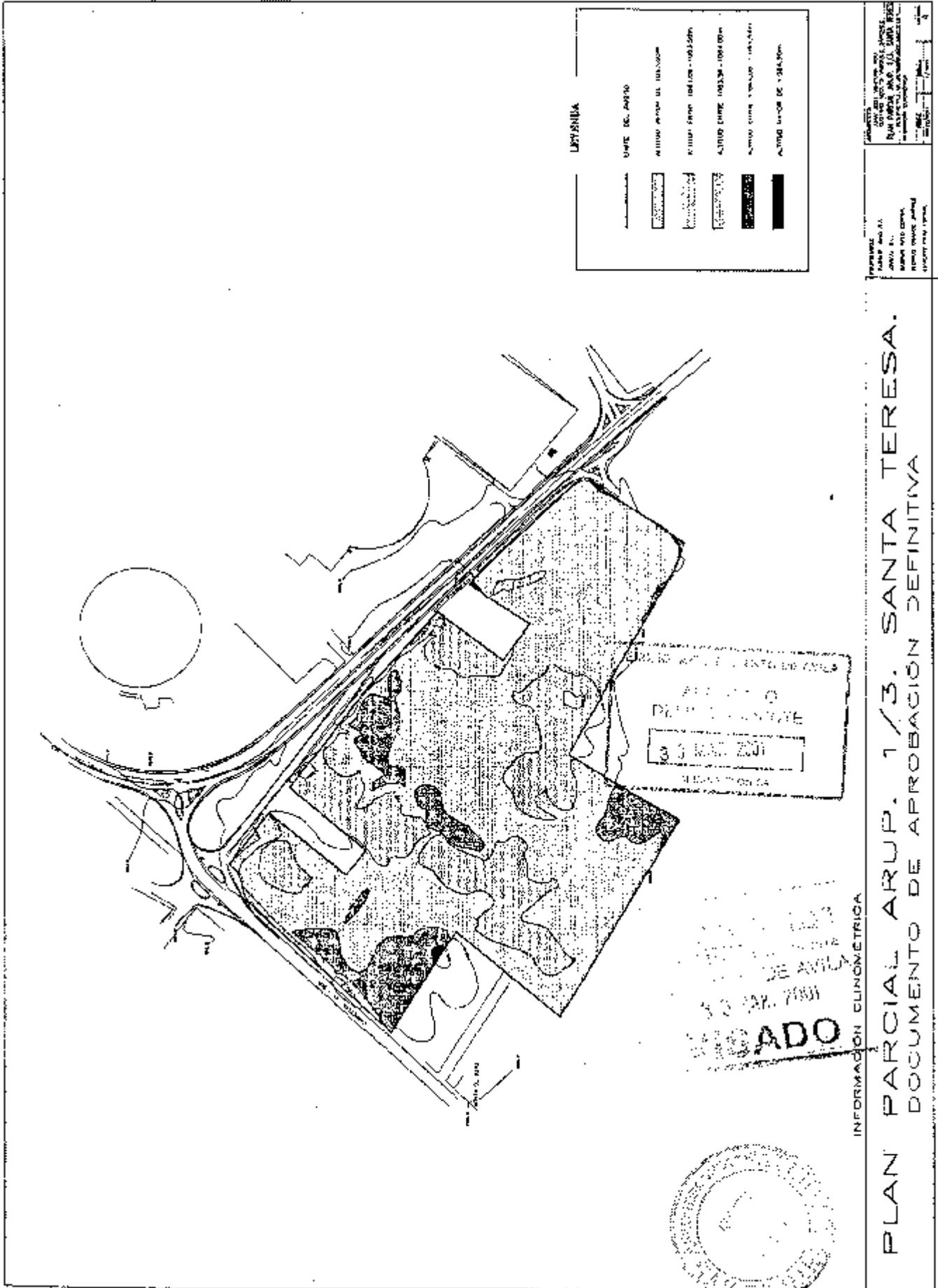
**ANEXO 3 A LA MEMORIA. AUTORIZACIONES Y ANUNCIOS DE APROBACIONES.**

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**







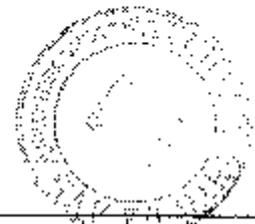


**LEYENDA**

[Symbol]	LINEA DE ARUP
[Symbol]	ALTIPO ARUP DE 100,00m
[Symbol]	ALTIPO ARUP DE 100,00m - 100,00m
[Symbol]	ALTIPO ARUP DE 100,00m - 100,00m
[Symbol]	ALTIPO ARUP DE 100,00m - 100,00m
[Symbol]	ALTIPO ARUP DE 100,00m - 100,00m

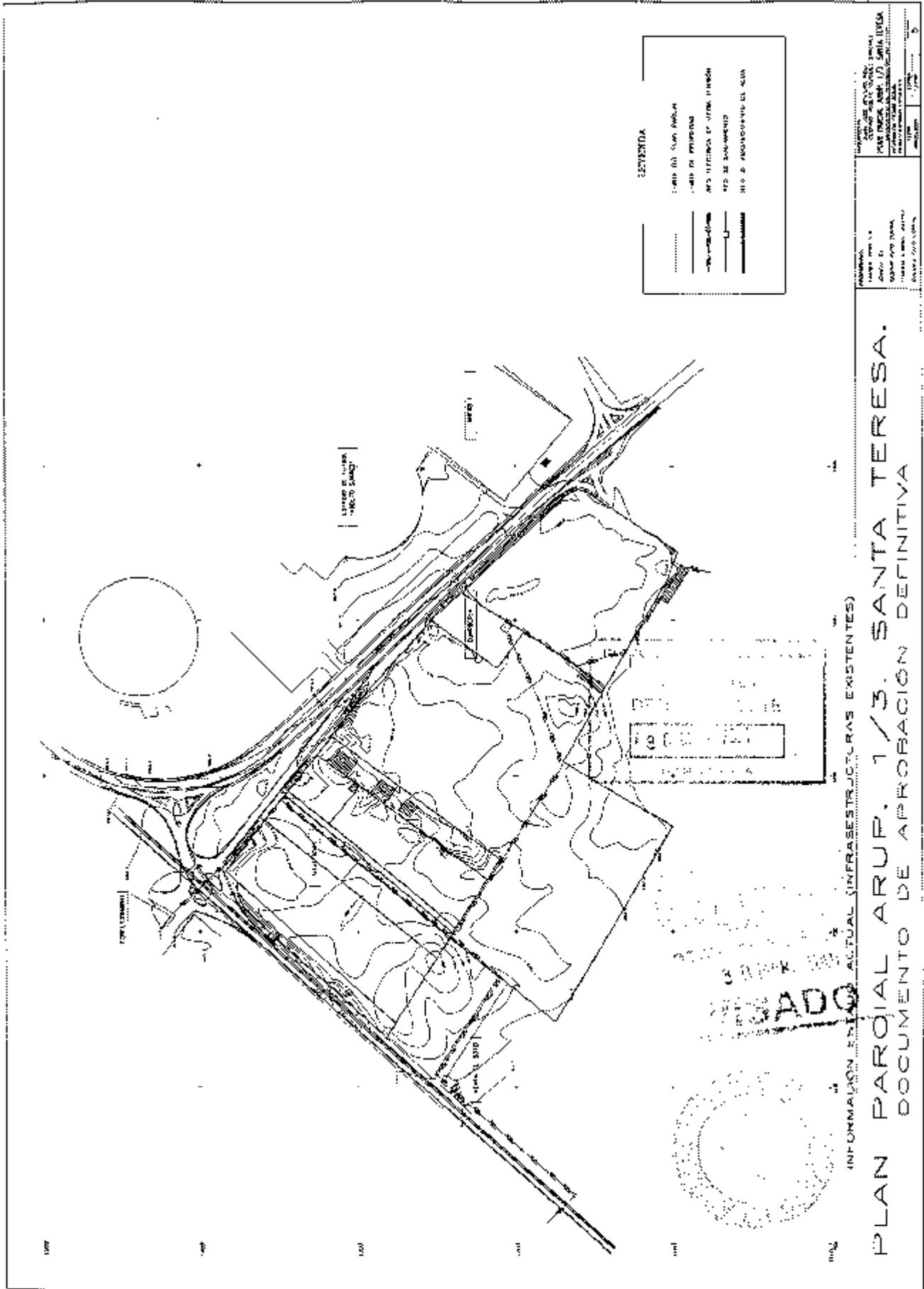
INFORMACION CLINOMETRICA  
 PLAN PARCIAL ARUP. 1/3. SANTA TERESA.  
 DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA

PLAN PARCIAL ARUP. 1/3. SANTA TERESA.  
 DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA



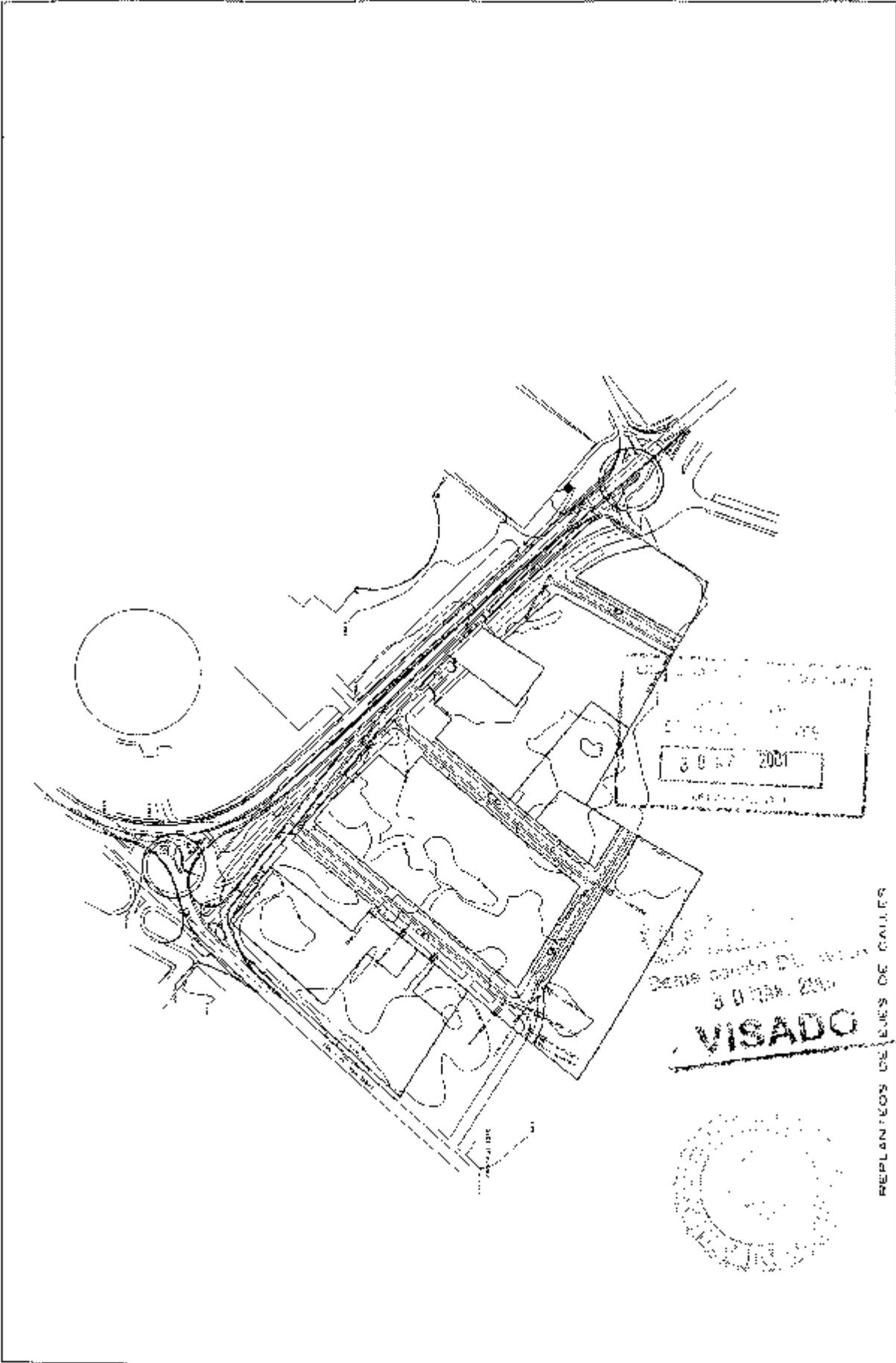
**FIRMADO**  
 DE AVILA  
 30 MAR 2001

AYUNTAMIENTO DE AVILA  
 PLAN PARCIAL ARUP. 1/3. SANTA TERESA.  
 30 MAR 2001  
 INFORMACION CLINOMETRICA









2001 JUN 25  
 2001 JUN 25  
 2001 JUN 25

Ayuntamiento de Avila  
 Calle Santa Teresa, 2001  
 2001 JUN 25  
**VISADO**



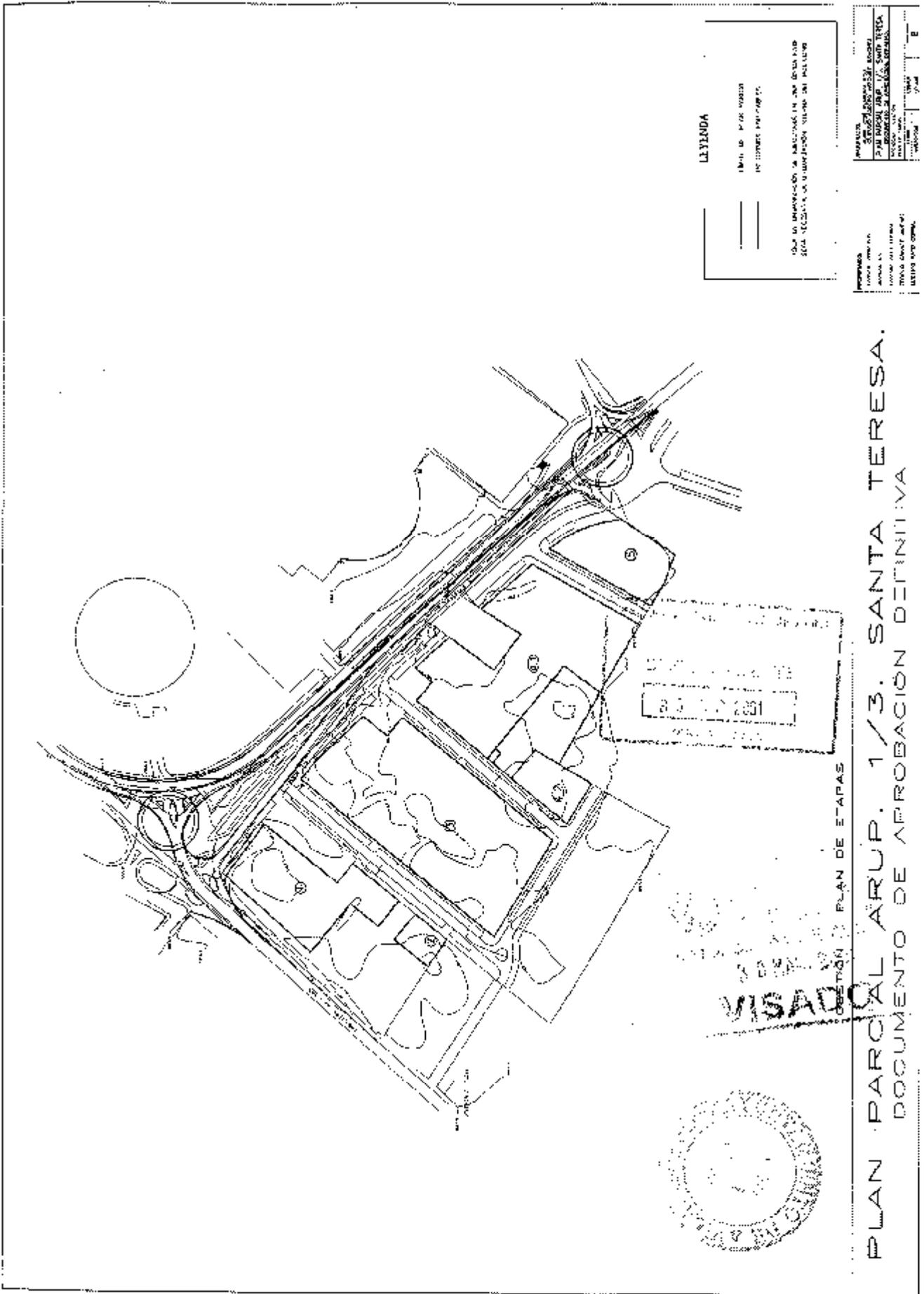
REPLANTEOS DE EJES DE CALLES

**PLAN PARCIAL ARUP. 1/3. SANTA TERESA.**  
**DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA**

MAPA Nº. 11  
 PLAN Nº. 11  
 Nº. 11  
 Nº. 11  
 Nº. 11







LEYENDA

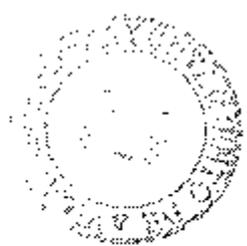
Línea de Pared exterior  
 Línea de Pared interior

Línea de demarcación de parcelación de terreno  
 Línea de demarcación de parcelación de terreno

PROYECTANTE	ESTUDIO DE ARQUITECTURA
PROYECTADO POR	ESTUDIO DE ARQUITECTURA

33 72 251  
 2001 JUN 25

**VISADO**

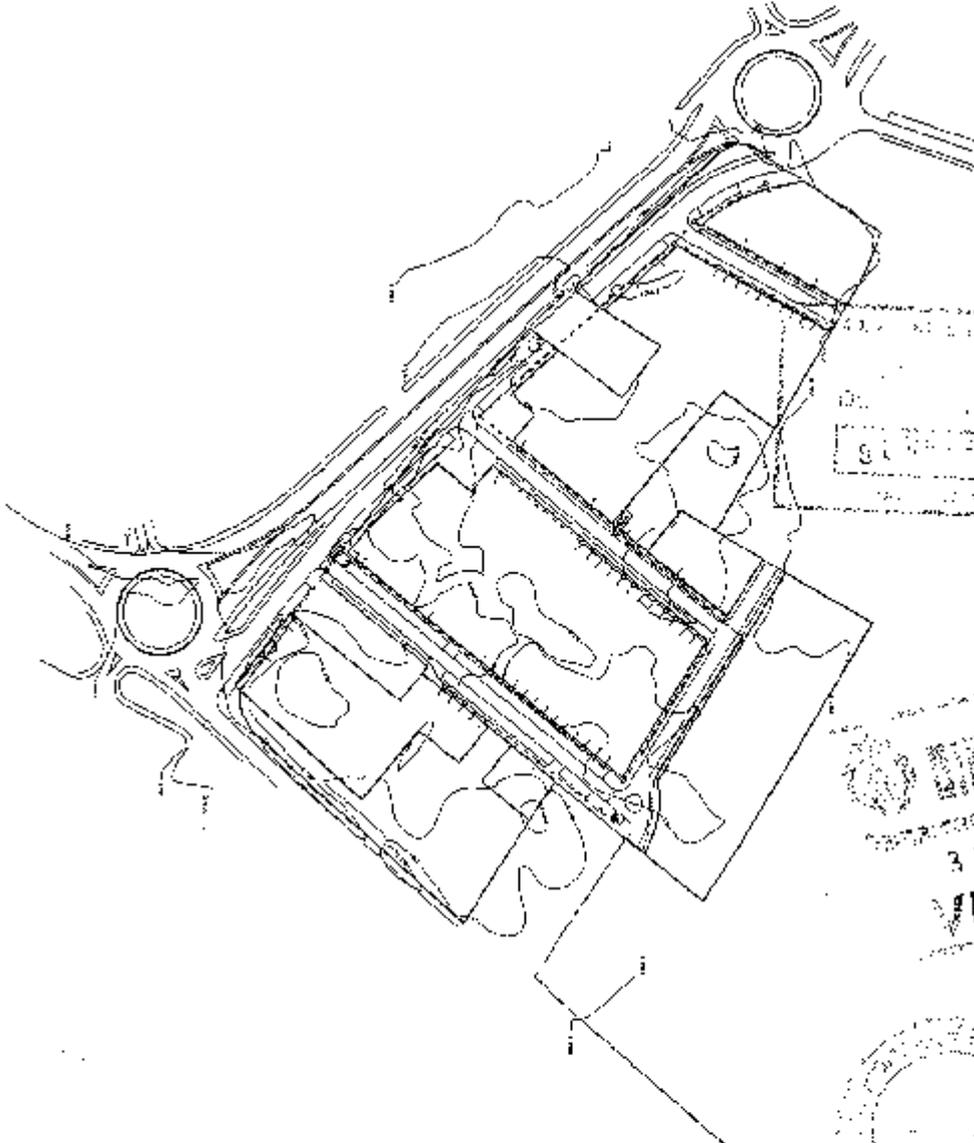


PROYECTO DE PLAN DE ETAPAS

**PLAN PARCIAL ARUP. 1/3. SANTA TERESA.**  
 DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA







**LEYENDA**

- AMPLIACIÓN DE LA PLANTA
- PLANTA DE 1984 (1/1000)
- ADQUISICIÓN
- PLANTA DE 1984 (1/1000)
- PLANTA DE 1984 (1/1000)

PROYECTO DE PLANTA DE 1984 (1/1000)

PROYECTO DE PLANTA DE 1984 (1/1000)

PROYECTO DE PLANTA DE 1984 (1/1000)

REVISADO

3 0 MAR. 2001

COMISIÓN DE AVILA

COMISIÓN DE AVILA

PROYECTO DE PLANTA DE 1984 (1/1000)

**PLAN PARCIAL ARUP. 1/3. SANTA TERESA.**

**DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA**



**LEYENDA**

- CONSTRUCCION
- ESQUEMA DE COMPOSICION
- ADAPTACION A LA N
- ADAPTACION A LA V
- RECONSTRUCCION DE LA PLANTA

**PROYECTO DE CONSTRUCCION DE UN PABELLON PARA LA SIDA EN EL PUEBLO DE SANTA TERESA**

**PLAN PARCIAL ARUP. 1/3. SANTA TERESA.**  
DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA

30 MAR. 2001

30 MAR. 2001

REPUBLICA DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE FOMENTO  
SECRETARÍA DE ESTADO DE OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN GENERAL DE EDIFICACIONES

PROYECTO DE CONSTRUCCION DE UN PABELLON PARA LA SIDA EN EL PUEBLO DE SANTA TERESA

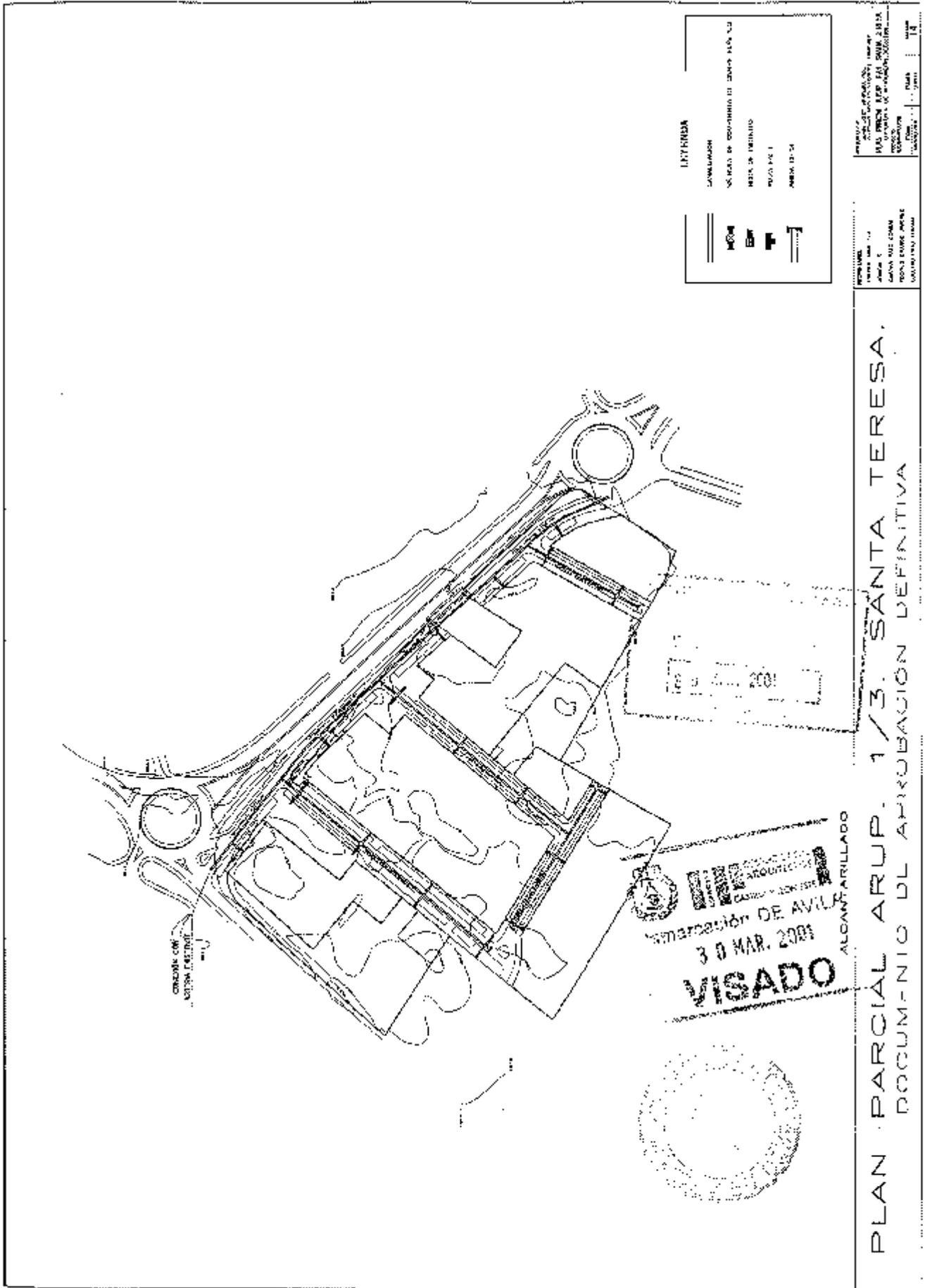
PLAN PARCIAL ARUP. 1/3. SANTA TERESA.

DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA

30 MAR. 2001

30 MAR. 2001

REPUBLICA DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE FOMENTO  
SECRETARÍA DE ESTADO DE OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN GENERAL DE EDIFICACIONES



**LEYENDA**

PARED  
 PUERTA  
 VENTANA  
 ESCALERA

SERVIDOR DE DOCUMENTOS DE TEXTO Y AUDIO  
 RED DE INTERNET  
 PUNTO DE ACCESO A INTERNET  
 AREA DE ALMACENAMIENTO

PROYECTO DE RECONSTRUCCIÓN DEL MONASTERIO DE SANTA TERESA DE ÁVILA  
 PLAN DE ALMACENAMIENTO  
 ESCALA: 1:50  
 FECHA: 18/04/2001

COLEGIO ARQUITECTO DE AVILA  
 ALCAZAR DE AVILA  
 30 MAR. 2001  
**VISADO**  
 ALCANTARILLADO

PLAN PARCIAL ARUP. 1/3. SANTA TERESA.  
 DOCUMENTO DE APROBACION DEFINITIVA

Número 2.288

*Ayuntamiento de El Hoyo de Pinares***ANUNCIO**

Por este Ayuntamiento se ha admitido a trámite el siguiente proyecto en suelo no urbanizable, para el que igualmente se solicita Licencia de Actividad:

Localidad: EL HOYO DE PINARES.

Construcción: CAMPAMENTO DE TURISMO.

Situación: Pol. 36, Parc. 90, Paraje de CORPES.

Promotor: ARAVACA SISTEMAS PRIVADOS, S.L.

De conformidad con lo dispuesto en los Artº. 25 y 99 de la Ley 511.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y en el Artº. 5 de la Ley 511.993, de 21 de octubre, de Actividades Clasificadas de Castilla y León, se somete el citado expediente al trámite de información pública durante el periodo de quince días pudiéndose examinar el mismo y formular alegaciones u observaciones por todo aquel que pudiera resultar afectado de algún modo por dicha actividad.

El Hoyo de Pinares, 6 de junio de 2001.

El Alcalde, *Fausto Santamaría Estévez-*

– o0o –

Número 2.268

*Ayuntamiento de Los Llanos del Tormes***ANUNCIO**

Por D. Camino Valcárcel de la Fuente, en representación de HERMOSILLO S.L., se ha solicitado licencia para cambio de actividad de bar a cafetería en el camping Hermosillo, sito en Término Municipal de Los Llanos de Tormes, por lo que a tenor de lo dispuesto en el art. 5 de la Ley 5/93 de Actividades Clasificadas, se hace público a efectos de que por espacio de quince días los que se consideren afectados puedan presentar las reclamaciones que estimen pertinentes.

Los Llanos del Tormes, a 28 de junio de 2001.

El Alcalde, *Ilegible.*

Número 2.332

*Ayuntamiento de El Barraco***ANUNCIO**

De conformidad con lo establecido en los artículos 15.1 y 17.1 de la Ley 39/88 de 28 de diciembre, reguladora de las haciendas locales, y vistos los informes a que se refiere el artículo 25 de la misma, se acuerda, por unanimidad de los señores concejales presentes, con carácter provisional, el establecimiento y aprobación de la siguiente ordenanza:

**Tasa por la prestación de los Servicios de Tanatorio Municipal**

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 17.1 de la Ley 39/1988, el presente acuerdo provisional, así como el texto de la ordenanza fiscal anexo al mismo; se expone al público en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en el B.O.P., durante el plazo de 30 días hábiles, a fin de que los interesados puedan examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas.

El Barraco, a 12 de junio de 2001.

El Alcalde, *José Mª Manso González.*

– o0o –

Número 2.333

*Ayuntamiento de Marlín***ANUNCIO**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 193 de la Ley 39/88 de 28 de diciembre, previo Dictamen de la Comisión Especial de Cuentas, queda expuesta al público la Cuenta General del ejercicio 2000.

Los interesados podrán examinarla en la Secretaría del Ayuntamiento por plazo de 15 días, contados a partir de la publicación de este anuncio en el B.O.P.

Durante dicho plazo y 8 días más podrán presentarse reclamaciones, reparos u observaciones, en el Registro General de la Corporación.

En Marlín, a 11 de junio de 2001.

El Alcalde, *Ricardo Jiménez Gutiérrez.*

- ooo -